1989
1990

Ministry
of
Housing

Annual Report

Additional copies of this publication are available from:

The Ontario Government Bookstore
880 Bay St., Toronto,
or Access Ontario
50 Rideau St., Ottawa for personal shopping.

Out-of-town customers write or telephone:

Publications Ontario
880 Bay St., 5th Floor
Toronto, Ontario M7A 1N8
(416) 326-5300.

If long distance, dial toll-free 1-800-668-9938.
In area code 807 dial 0-Zenith 67200;

Access Ontario
50 Rideau St.,
Ottawa, Ontario K1N 9J7
(613) 238-3630.
In area code 613 dial 0-Zenith Ontario.

MasterCard and Visa accepted.
Cheques and money orders payable to
the Treasurer of Ontario.

ISSN # 0835-0213

Price: $2.50

©1990, Queen's Printer for Ontario

1	9	8	9
1	9	9	0

A *n n u a l* **R** *e p o r t*

91-03202/

Ontario

Office of the Minister
Bureau du Ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416/585-7111

THE HONOURABLE
LINCOLN M. ALEXANDER
Q.C., K.ST.J., B.A., L.L.D.
Lieutenant Governor
of the Province of Ontario

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ministry of Housing for the fiscal year ending March 31, 1990, and the Annual Report of Ontario Housing Corporation for the calendar year 1989.

Respectfully submitted,

John Sweeney
Minister

Ontario

Office of the Deputy Minister

Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

THE HONOURABLE
JOHN SWEENEY
MINISTER OF HOUSING

SIR:

I have the honour to submit for your approval the 1989/90 Annual Report of the Ministry of Housing.

Respectfully submitted,

Glenn R. Thompson
Deputy Minister

Table of Contents

Corporate Resources Management Wing 1

Housing Supply Policy And Rent Review 3

Ontario Buildings Branch 11

Social Housing Wing 12

Ontario Housing Corporation 16

Financial Statements 20

Corporate Resources Management Wing

Corporate resources management provides central support services to assist the Ministry of Housing, the Ministry of Municipal Affairs, the Office of the Greater Toronto Area and the Special Advisor to the Premier on Toronto Waterfront Development, and their agencies, boards and commissions, to achieve their program objectives.

It develops management policies and procedures; sets administrative standards and guidelines; provides essential resources, support and monitoring services; and advises on management activities and issues.

Corporate Policy and Planning Branch

This branch advises and assists senior management in its corporate policy and planning activities; develops and co-ordinates the strategic planning process; conducts research, policy analysis and policy development on corporate issues; and collects, interprets and disseminates statistical information on the housing market.

Corporate policy and planning manages the ministry's financial resource allocations, financial estimates, and results management processes. It also ensures effective liaison with Management Board, Treasury, Cabinet and Cabinet committees.

Financial Services Branch

The financial services branch offers a full range of financial services and advice including developing and co-ordinating policies, standards and procedures.

These services include managing expenditure, revenue, cash management, budgeting, banking, accounting, reporting, and cost sharing with the federal government.

In its controllership role, financial services provides financial policy direction to the ministries of Housing and of Municipal Affairs and the Ontario Housing Corporation.

Financial operations were extended during 1989-90 to cover the mortgage and investment activities related to the provincial HOMES NOW program. Under HOMES NOW, Canada Pension Plan funds are used as a source of long-term mortgage financing to assist in the creation of additional affordable housing units.

Human Resources Branch

The branch gives complete personnel services including workforce planning, organization design, job evaluation, recruitment, employee relations, payroll, benefits and records administration.

In addition, it offers consultative services that help managers plan for, and assist in, the implementation of employment equity initiatives. These initiatives are designed to increase the representation of women, disabled persons, racial minorities, aboriginal persons and francophones, in all levels of the workforce. Employment equity ensures that all employment, management and accommodation activities are barrier-free.

The branch also co-ordinates French Language Services, a comprehensive human resources program created to fulfil the mandate of the French Language Services Act, 1986.

This includes planning, training, monitoring and support activities needed to provide French-language services in designated areas of Ontario.

Management Services Branch

The branch provides management consulting, systems development and information technology-related services.

During 1989-90, it implemented a tenant placement system for the Peel Regional Housing Authority and a property maintenance system for the Metro Toronto Housing Authority. The latter assists MTHA tenants

by providing them with improved response to maintenance requests.

Other systems development projects include continued work on the rent registry system, upgrades to the MTHA's central fire alarm system, and several support systems for the corporate resources management wing.

Assistance was given to several Ministry of Housing areas in implementing and maintaining new and existing local area networks.

The branch operates as the 'first line contact' for ministry users of the shared government-wide data network including: problem resolution, equipment servicing (i.e. terminals, personal computers), information retrieval and technology administration.

The facilities and services section serves the ministries of Housing and of Municipal Affairs, Office of the Greater Toronto Area and Special Advisor to the Premier on Toronto Waterfront Development, in the acquisition and design of office accommodation; purchasing of goods and services; printing; mail and delivery; and maintaining the library. The latter gives the public access to the ministries' publications, statutes, manuals and internal procedures.

Operations Review and Audit Branch

The branch helps managers carry out their responsibilities by:

- Ensuring that financial, EDP and management control processes and practices are satisfactory or, where necessary, recommending improvements.
- Giving timely information reports to management on problems or issues addressing controls, systems, policies and practices.
- Determining compliance with government and ministry policies and guidelines and promoting change to correct observed weaknesses.

During the year under review, the branch completed 24 audits, 18 financial audits, five management reviews and an EDP audit.

Legal Branch

The legal branch advises on the interpretation of legislation including the Ministry of Municipal Affairs and Housing Act, the Housing Development Act, the Residential Rent Regulation Act, 1986, the Rental Housing Protection Act and the Building Code Act. All of these govern the ministry's mandate.

The branch also drafts legislative amendments and prepares new legislation. It was actively involved in drafting proposals for the new Building Code Act (Bill 103) which received first reading on December 19, 1989.

During the year under review, the legal branch's work included giving legal assistance in the operation of social housing programs; continued legal support for non-profit housing programs, including HOMES NOW; and legal support to the ministry's Crown corporations, boards and commissions.

Corporate and Agency Services

The office administers the Freedom of Information and Protection of Privacy Act for the Ministry of Housing and its agencies.

Administration of this act included conducting training seminars for staff; updating directories; responding to 135 access requests; providing advice and consultation to managers; reviewing ministry forms, and developing guidelines for staff.

The goal is to provide access to requested general information while still maintaining the privacy of the individual's personal information.

Corporate and Agency Services also offers advisory, consultative, administrative and corporate secretarial

services to the ministry's agencies, including Ontario Housing Corporation and the Residential Rental Standards Board.

Information Management Strategies Task Force

The task force was established to develop and implement a strategic information management plan to guide the ministry's investment in information and technology systems.

Its work initially involved looking at the strategic information requirements needed to support ministry activities and identifying systems development priorities and the technology framework needed to support longer term information requirements.

Throughout the year under review, the task force concentrated on completing the ministry's draft information management plan.

The plan comprised information architecture, recommendations on the management and organization framework, and key strategies and goals to support the ministry's business directions in the 1990's.

Housing Supply Policy And Rent Review Wing

The wing is responsible for developing policies and programs for all sectors of the housing market. As its name implies, the wing is organized in two main sections, housing supply policy and rent review.

The housing supply policy branch is responsible for the development of policies and programs aimed at increasing the supply of affordable housing in Ontario.

The rent review section administers the legislation which sets annual rent increases for all private rental housing, and also maintains a record, called the rent registry, of the legal rents charged. Twenty offices are located throughout the province to review applications by landlords and tenants. They also provide information on landlord/tenant matters such as eviction, privacy and maintenance.

The rent review section also administers the Rental Housing Protection Act which controls conversions, demolitions, renovations and repairs to rental accommodation.

Housing Supply Policy Branch

To provide the ministry with accurate, up-to-date information about the supply of both new and existing housing, the branch undertakes basic research that includes monitoring the economic conditions and trends that affect housing policies.

It is also responsible for developing policy recommendations for private market ownership and rental housing; developing new programs and monitoring and evaluating existing programs; and developing ministry policies on land use planning as it affects the development of housing.

One of the branch's significant achievements during the year was the completion of the Land Use Planning for Housing policy statement in August, 1989. Prepared jointly with the Ministry of Municipal Affairs and issued under the Planning Act,

the statement requires municipalities to:

- Increase the range of housing choices in new residential developments.
- Ensure that at least 25 per cent of all new housing has appropriate sizes and densities so it is affordable to households of low and moderate incomes.
- Streamline the approvals process.
- Increase the supply of land available for housing.
- Promote the creation of new residential units or accommodation on existing properties in established areas, a process known as intensification.

In conjunction with the Ministry of Municipal Affairs, the branch formed a steering committee and follow-up task force whose mandate was to streamline the planning and development approvals process in Ontario. Local municipalities and the development industry were represented on the committee and task force.

Jointly with the Ministry of Municipal Affairs, the ministry developed a series of programs to help encourage a broader range of housing choices — one of the key objectives of its Land Use Planning for Housing policy statement.

These programs include the Community Planning Grants program and the Program for Renewal, Improvement, Development and Economic Revitalization (PRIDE), both delivered by the Ministry of Municipal Affairs. The ministry also increased funding for the Municipal Housing Statement program.

These programs give financial assistance to municipalities and community-based agencies and are intended to encourage recognition of housing needs in established areas. They also examine local land use regulations with a view to improving community services and facilities that could support more housing.

To promote what is referred to as intensification, the Home Planning Advisory Service and Local Neighbours Grant programs continued to assist municipalities by helping producers and the public recognize and capitalize on opportunities for more housing in established communities.

In a similar vein, the ministry co-funds 17 local Home Sharing programs. Operated by municipalities, these programs help people find suitable shared accommodation, thereby making better use of existing housing stock.

To help monitor the rental housing market, funding was provided to seven municipalities under the Municipal Building Profile program. Introduced in 1985, the program assists municipalities in developing computerized systems to record changes to their rental housing stock and focus on such things as demolition and conversion activity.

The housing supply policy branch assumed a lead role in initiating a study to evaluate the feasibility of establishing a system for monitoring the supply of residential land in the Greater Toronto Area. The study is co-funded with Canada Mortgage and Housing Corporation, the Urban Development Institute (Ontario) and the Toronto Home Builders' Association.

The branch also continued to monitor and evaluate the Low-Rise Rehabilitation program, the Convert-to-Rent program, the Ontario Home Renewal program, and the Ontario Home Renewal program for persons with disabilities. This latter initiative was enhanced with additional funding in the Spring, 1989 budget, after the branch conducted a program evaluation.

Housing Advocacy Task Force

Since its formation in 1988, the Housing Advocacy Task Force has been helping to implement solutions to Ontario's housing needs with initiatives on several fronts, including:

- Participating in the land use planning and approvals process to facilitate affordable housing production.
- Building partnerships to support development proposals and to help create affordable housing.
- Discovering new opportunities for affordable housing.
- Helping to improve community acceptance of affordable housing through education and information.

The task force actively advocates on behalf of the sponsors of affordable housing which include sponsors of both non-profit and private housing. Such advocacy includes, for example, intervening with municipal and regional governments which manage the land use planning process, to encourage them to expedite the planning approvals process for affordable housing developments.

Other examples of intervention by the task force include:

- Organizing testimony at public hearings, planning committee hearings, and hearings at the Ontario Municipal Board.
- Appearing before the Ontario Municipal Board to appeal exclusionary municipal by-laws on the basis of the provincial interest in affordable housing.

Similarly, the task force assists municipalities implement the provincial Land Use Planning for Housing policy statement.

The task force seeks partnerships and builds support using the combined strengths of all the housing advocates in the community.

The task force has established a number of working relationships with municipalities and groups in the community. Examples include:

- Partnership agreements with the cities of Ottawa, Peterborough and Toronto which involve a broad array of program initiatives and outreach activities.
- Partnerships with the Catholic Archdiocese of Toronto, the four Metropolitan Toronto United Church Presbyteries, and the Canadian Auto Workers, which involve non-profit housing education through their respective networks.
- A jointly sponsored demonstration project with the Toronto Real Estate Board on more effective land use for affordable home ownership.

At year end, partnerships were under discussion with several other municipalities, business groups, community organizations, labor unions and religious groups.

The task force was also involved in educational activities that address housing problems and solutions. It worked with communities on development strategies in support of affordable housing and collaborated with the Ministry of Municipal Affairs on the implementation of Ontario's Land Use Planning for Housing policy statement.

During the year under review, the task force undertook the following educational initiatives:

- Developing educational materials and offering training on affordable market housing to give information to individuals and community groups with a stake in the development process.
- Educating this audience about the housing policy statement.
- Distributing educational materials that explain the impact of non-profit housing on property values.

Land Development Group

The land development group was formed in 1989 to assist the Ministry of Government Services implement the province's Housing First policy which calls for the development of affordable housing on provincially-owned land.

Headed by the Special Advisor, Land Development, the group helps to evaluate, site by site, surplus provincial land to be leased or sold at, or below, market value. If land is unsuitable for any form of housing, the proceeds of its sale are placed in a housing development fund to be used for other affordable housing initiatives.

The land development group is responsible for ensuring that a minimum of 35 per cent of all surplus provincially-owned land is used for affordable housing. By the end of the fiscal year, 50 per cent of land declared surplus has been planned or developed for affordable housing.

For example, in July, 1989, plans were unveiled to build affordable housing on five government-owned land sites in the Metro Toronto area. In addition, construction is also slated for a total of 1,700 homes, including starter homes, for sale to first-time buyers, as well as nearly 500 units of non-profit rental housing, on sites in Stoney Creek, Guelph, Bowmanville, Kitchener, Mississauga and Windsor.

Many of these properties, acquired by the Ontario Land Corporation in the 60's and 70's, are now held by the Ministry of Government Services and are being developed. Working with that ministry, the land development group determines the housing objectives for each site and assists in taking projects through the planning process by liaising with elected and appointed municipal officials, interest groups and the private sector.

The Housing First policy also extends to provincial agencies and boards. Because of this, the land development group is negotiating access to additional surplus properties prior to their being considered for other purposes.

In addition, the group advises other sections of the ministry and the government on a variety of financial aspects involved in developing land for housing, including joint ventures and innovative financial plans.

Seaton Interim Planning Team

Early in 1990, Housing Minister John Sweeney unveiled plans to create Seaton, a new community of 90,000 people on provincially-owned land located in the Town of Pickering, northeast of Metro Toronto.

A unique housing initiative, Seaton will provide a variety of housing types and ownership arrangements for people of all incomes. At least 35 per cent of the housing will be in an affordable range so that people with low to moderate incomes may have the opportunity to live in this area.

Like any other complete community, Seaton will offer local services, parks, schools, commercial enterprises and employment opportunities. Development of the 7,000 acres will take place in phases over the next 20 or more years.

The first phase will provide housing, with appropriate infrastructure such as sewers and roads, for 5,000 to 7,000 people. In addition, commercial facilities will be established such as office space and retail stores, as well as community services.

Every effort will be made to preserve Seaton's natural environment and the attractiveness of its surroundings. An important priority will be the preservation of valleylands, water courses, wetlands and environmentally-significant woodlots.

Where possible, preserved areas will be integrated with open space systems and parkland to ensure that recreational facilities are available for future residents. Moreover, a special emphasis will be put on making the community "environmentally friendly," by encouraging conservation and recycling.

During the year under review, the Seaton interim planning team was responsible for establishing the groundwork for the project. It held extensive talks with local community, municipal and environmental groups, numerous ministries and many other people with an interest in seeing Seaton become a reality.

At year end, plans were in hand to establish a public corporation to oversee the further planning and development of Seaton on behalf of the province, in accordance with Ministry of Housing policies. Working with this public corporation, it is expected the private sector will undertake some aspects of managing the land development, consulting work, and the entire construction phase.

It is expected that a citizen's advisory committee and a technical advisory committee will be formed to advise the corporation.

The citizen's committee will provide an opportunity for public input into planning activities, while the technical committee will advise the corporation on standards and performance criteria related to the environment, conservation and development.

Rent Review Services Branch

The rent review services branch has three areas of responsibility: reviewing and issuing decisions on rent review applications; educating landlords and tenants about their rights and responsibilities under the law; and enforcing laws pertaining to private rental accommodation.

Much of the activity of the rent review services branch is decentralized. Staff at 20 local rent review services offices are fully versed in all aspects of the Residential Rent Regulation Act, the Landlord and Tenant Act and the Rental Housing Protection Act.

Local administrators are responsible for reviewing landlord and tenant rent review applications in their area and issuing decisions, or orders, on each case.

Activities are co-ordinated by four regional offices, and a head office located in Toronto.

Resolving the high number of rent review applications, due to the extension of the program to units built after 1975, remained the top priority of the branch in the last fiscal year.

By March 31, 1990 the number of applications awaiting disposition had been substantially reduced to 7,237. Of this number, 4,304 applications are from landlords seeking rent increases beyond the guideline; 2,513 are from tenants seeking rent rebates or disputing rent increases, and 420 applications are for other rulings.

In total, some 42,033 applications have been resolved by rent review staff since the introduction of the Residential Rent Regulation Act in December, 1986.

Average rent increases allowed by rent review during the past year were 10.8 per cent while the average rent rebate awarded to tenants was $1,017.

The rent review guideline, which is calculated by a formula tied to several inflation factors, remained constant for the second year in a row.

The guideline was announced as 4.6 per cent for 1990, the same as the guideline of 4.6 per cent in 1989. In 1988, the guideline was 4.7 per cent, while in 1987, the guideline was 5.2 per cent and in 1986 was 6 per cent.

In addition to concentrating efforts on resolving applications, rent review services staff have continued to emphasize education activities.

Since 1986, some 4,200 information events with landlords, tenants and other interested groups have been held, either by the branch or by other groups with the aid of financial grants under the Landlord-Tenant Education Program.

In all, some 27 non-profit or community groups have been given grants totalling almost $670,000 to carry out 50 projects throughout the province explaining Ontario's tenancy laws to the public.

A variety of literature on rental legislation has been distributed across the province to various associations, legal clinics, community groups and information centres.

And, in an effort to address the needs of Ontario's ethnic population, selected rent information literature has been translated into several other languages and distributed province-wide.

Rent Registry

Ontario's rent registry maintains a database of maximum rents that may be charged for private residential rental units in the province.

The database now contains rental information for 651,000 units. Landlords, tenants and other parties may obtain this information by calling any of the 20 local rent review services offices.

This database of rental information is now being linked with other computer systems used in the rent review program. The rent registry supports local rent review offices by maintaining these computer systems and by providing a variety of education services.

The registry also investigates complaints regarding violations of the Residential Rent Regulation Act and the Rental Housing Protection Act, including:

- Illegal rent increases,
- Key money offences,
- Offences concerning rent registration, and
- Offences concerning illegal demolition, conversion, renovations, severances and evictions under the Rental Housing Protection Act.

As of March 31, 1990 the rent registry had launched court actions resulting in 97 convictions. Fines ranged from $100 to $5,000.

Rent Review Policy Branch

The rent review policy branch is responsible for developing policy recommendations regarding the Residential Rent Regulation Act and the Rental Housing Protection Act.

Duties include formulating regulations, policy guidelines and legislation as well as developing general procedures for the rent review system.

The branch is divided into three main areas: the program analysis section; the policy section and the financial and property management section.

The program analysis section provides the rent review program with corporate planning, research and statistical advice. In addition, the results of the rent review system are monitored by this section.

Rent review policy proposals are prepared by the policy section of the branch. In addition, this section evaluates the effect proposed changes in legislation might have on the rental housing market, and participates in ministry-wide policy reviews.

The financial and property management section of the branch develops regulations for the Residential Rent Regulation Act. In addition, this section helps ensure a comprehensive rent determination process and develops solutions to financial and property management issues.

Rental Housing Protection Program

The Rental Housing Protection Act, 1986 was replaced by revised permanent legislation on June 30, 1989.

The Rental Housing Protection Act helps preserve the existing supply of rental housing in Ontario by restricting certain activities.

These activities include converting rental accommodation to a condominium or a co-operative form of ownership; demolishing rental buildings; renovating units; severing rental housing into individual ownerships; or otherwise changing the use of rental housing.

Failure to obtain municipal council approval for any of the activities mentioned can result in prosecution.

In 1989-1990, ten convictions have resulted, with total fines ranging from $1,500 to $8,000.

Residential Rental Standards Board

The Residential Rental Standards Board was established to help ensure that residential rental properties are maintained at an acceptable level.

The Board includes representatives of tenant groups, landlord organizations, municipalities and the provincial government.

The duties of the Board include:

- reviewing work orders issued anywhere in the province which identify defects in rental property; identifying those considered major health or safety risks to tenants or building maintenance problems; and reporting to rent review if repair work is not completed;
- establishing and enforcing its own minimum maintenance standards in areas of the province where there are none; issuing its own work orders to correct major defects when necessary; and reporting to rent review if repair work is not completed;
- recommending long-term solutions for maintenance of rental housing in Ontario; and
- educating landlords and tenants about the benefits of good property maintenance and the work of the Standards Board.

Since its inception, the Board and its staff have held more than 200 meetings and workshops throughout the province with various landlord and tenant groups, municipalities and other enforcement agencies.

As of March 31, 1990 the Board had received some 17,000 work orders from provincial agencies and municipalities. These orders affected approximately 355,000 rental units.

The Board renewed all of these orders, with the result that 7,659 orders were complied with after landlords were advised by the Board of possible rent penalties.

The Board also reported to rent review on an additional 4,910 orders, of which an additional 2,650 orders have since been complied with. Rent penalties have resulted in 449 cases.

During the year, the Board's minimum maintenance standard applied to 386 municipalities and areas of the province which did not have maintenance by-laws in force. In these areas, the Board has been undertaking its own inspections and issuing notices of violations and orders to repair as and where necessary. To date, 206 inspections have been undertaken of 113 properties, resulting in 95 notices and 18 orders to repair.

The Board has also completed and submitted its recommendations to the minister for long-term maintenance solutions. The recommendations were distributed to all interest groups and government agencies.

With the aid of a fully-automated computer system, the Board has also been able to refine and streamline its policies and procedures effectively to meet the needs of all of its client groups.

Ontario Buildings Branch

The Ontario buildings branch develops the policies, standards, regulations and statutes which govern new building construction, building renovation, and construction materials and systems. The objective is to maintain a high level of public safety in buildings and to increase the productivity and efficiency of the building industry.

Branch responsibilities include administering the Ontario Building Code and the Plumbing Code; building industry regulatory reform; education and training; municipal administration improvement programs; and advisory services to municipalities, building officials, design professionals, the building industry and the public.

The branch's policy and research section is responsible for general policy development, including the building industry regulatory reform program.

Activities during the year included:

- Preparing a comprehensive package of 38 proposed amendments to the Building Code Act.
- Researching the development of a program for Plans Review and Inspection by Designated Architects and Professional Engineers.
- Completing preliminary studies on exterior sound insulation and flood-proofing requirements for the building code, design and cost aspects of factory-built housing, and innovative urban development standards.

The municipal administration and education section is responsible for helping municipalities improve the efficiency and effectiveness of their building departments. It provides building officials and the building industry with advisory services and a comprehensive education program on the building and plumbing codes and related legislation.

Activities during the year included:

- Delivering 50 training sessions to approximately 1,200 municipal building officials and industry representatives across the province.
- Developing a seventh course of study for the Education Program for Building Officials, covering Part II of the building code — renovation; and two one-day seminars on high-rise requirements and barrier-free design.
- Assisting building officials in Manitoba and Saskatchewan and builders in Newfoundland deliver training programs.
- Co-sponsoring a Wood Heat Safety course with the Canadian Wood Energy Institute. Almost 300 officials attended the 14 sessions.
- Conducting eight building administration studies to review municipal inspection practices and advise how to improve existing services.
- Awarding 47 grants to 34 municipalities to assist with costs associated with offering training courses to building officials on building code regulations.
- Developing the framework for levels of service for the inspection and plans examination of houses and small buildings.

The code services section is responsible for the regulatory functions of the building code. It develops, maintains and amends the building and plumbing codes, and offers advice and guidance to building industry and municipal building officials on building legislation and construction practices. It also administers two commissions authorized by the legislation: the Building Code Commission, which rules on disputes of a technical nature between code users and the enforcement authorities; and the Building Materials Evaluation Commission, whose task is to authorize the use of materials or construction methods not covered in the building code.

Activities during the year under review included:

- Completing the draft 1990 Ontario Building Code, and development of an improved format to assist code users.
- Consolidating and streamlining studies for building regulations that are administered by the ministries of Consumer and Commercial Relations and of the Solicitor General.
- Completing a draft 1990 Plumbing Code, including all amendments necessary to make it a regulation under the Building Code Act.
- Conducting training sessions for municipalities on public swimming pool design requirements to assist them in assuming the plans approval function currently provided by the branch.
- Offering advisory services to the building industry on the building code, including field visits to assist in solving code interpretation issues.
- Holding 46 Building Code Commission and 11 Building Materials Evaluation Commission hearings.

Social Housing Wing

The social housing wing develops policies and administers programs to improve the quality and supply of housing for low and moderate-income households, including families, senior citizens, people with disabilities, and others with special needs.

Social housing refers to housing units - apartments, townhouses, houses, etc. - where rents are subsidized by government. Two terms are commonly used for this type of housing - public housing and non-profit housing.

Public housing is owned by the province, through Ontario Housing Corporation, and managed by local housing authorities. The social housing wing provides ongoing advice and support to the OHC board of directors and local housing authorities.

In recent years, with the emergence of non-profit housing, the social housing wing has played a central role in promoting and assisting community-based sponsors in the development and management of housing through a range of non-profit programs.

There are three categories of sponsors of non-profit housing: municipal non-profit, developed and operated by municipal non-profit housing corporations; private non-profit, sponsored by community groups such as service clubs and religious organizations; and co-operative non-profit, sponsored by co-operative housing groups.

Key objectives of the social housing wing are to ensure good management, safe and sound physical condition of the housing stock, and quality of life for tenants of social housing communities, for both public and non-profit housing.

The wing's six field offices, referred to as Regional Housing Programs Offices (RHPOs), also deliver a number of market-related programs involving the private sector and individual homeowners. These include Convert-to-Rent, the Ontario Home Renewal program for persons with disabilities and the Low-Rise Rehabilitation program.

Social Housing Programs Branch

This branch develops and evaluates social housing policies and programs, including new initiatives for public housing through Ontario Housing Corporation; non-profit housing, including municipal and private non-profit; co-operative housing; and other related housing programs.

The branch conducts ongoing discussion and negotiation with the federal government on housing matters. Social housing programs staff also liaise with non-profit organizations and sponsors, local housing authorities, social service agencies, and other ministries, to ensure that effective policies and programs are developed.

Accomplishments during the year included:

- Co-ordinating a strategy for the ministry on the federal-provincial housing program, including policy support for the Ontario government at a federal/provincial/ territorial governments' review of federal housing allocations.
- Developing policy and organizing staff training to implement the reform of rent scales in public and non-profit housing. The branch worked with the Ministry of Community and Social Services to ensure that financial work incentives were protected for social assistance recipients living in social housing.
- Generating options to increase access to units in existing social housing programs/projects. This included analysis of low-income targeting and registry/referral mechanisms.
- Being the primary contact for non-profit sector and advocacy organizations on development policy and sector support issues. These included the joint funding of various studies and consultations with the Canadian Housing and Renewal Association, the City of Toronto and the Co-operative Housing Federation of Canada.
- Co-ordinating a strategic planning/briefing process for the Ontario Housing Corporation Board, including analysis of such issues as income integration/ eligibility, regeneration/asset management and future housing management organizational models.
- Representing the ministry in government-wide initiatives to combat homelessness. This activity encompassed evaluating access to the permanent housing committees/access funds program and working with the "StreetCity" innovative housing project in Toronto for homeless men and women.

Housing Field Operations

The branch is responsible for delivering and administering social and market-related housing programs. It has six regional housing programs offices across Ontario which provide technical, financial and administrative support to the 56 local housing authorities that carry out the day-to-day management of OHC housing.

Housing field operations activities during the year included:

- Allocating some 14,000 housing units to municipal and private non-profit, and co-operative housing sponsors through a variety of programs. Some 6,000 of these units were allocated through federal-provincial programs and the balance via the provincial HOMES NOW program.
- Awarding sector support grants to 11 non-profit organizations. The grants were used to improve the non-profit housing sector's ability to deliver and administer housing.

- Committing 83 units under the Capital for Permanent Housing for the Homeless program which offers permanent housing to people previously dependent on temporary shelter.
- Approving loans to upgrade more than 3,500 rental units through the Low-Rise Rehabilitation program which was expanded to include rooming houses.
- Allocating Convert-to-Rent loans which created an additional 2,000 privately-owned, moderate-cost rental units.
- Overseeing the Ontario Home Renewal program, under which 2,100 homeowners restored their houses to municipal standards. Through the Ontario Home Renewal program for persons with disabilities, more than 1,000 homeowners received financial assistance to enhance accessibility for a disabled family member.
- Monitoring the economy and the housing market and identifying operational strategies that may provide access to affordable housing opportunities.
- Administering loan guarantees for the purchase of land; managing the OHC HOMES NOW mortgage program.

Tenant Support Services Branch

Tenant support services facilitates and supports initiatives aimed at improving the overall quality of life, and range of support services, for people living in OHC buildings as well as residents of non-profit housing.

To accomplish this, the branch works with local housing authorities' staff, other ministries, service providers, and social housing residents' groups.

Achievements during the year included:

- Province-wide consultation and workshops to support the implementation of OHC's Special Priority Policy for Assaulted Women. The policy was also revised to include victims of psychological abuse.
- Creating pilot programs to support family literacy in five public housing communities.
- Establishing a working group to address issues related to providing housing for persons with psychiatric disabilities.
- Developing policy guidelines on the provision of housing with support services for frail, elderly, people, in conjunction with the Ministry of Community and Social Services.
- Undertaking three joint pilot projects with the Ministry of Community and Social Services to provide daycare centres in non-profit housing.
- Ongoing development of a comprehensive anti-drug strategy that addresses violence and illegal drugs in some OHC neighbourhoods.
- Awarding OHC bursaries to 80 students.
- Continuing development of a plan for training staff in human rights, and race and ethnic relations.

Technical Support Services Branch

The branch provides architectural, engineering and appraisal standards and guidelines to the ministry's RHPOs, local housing authorities, and non-profit housing sponsors.

It advises the OHC board of directors, the minister and senior management on all aspects of residential accommodation maintenance and construction.

Accomplishments during the year included:

- Completing a major review of the technical guides and standards for the design and construction of family and senior citizen accommodation that commenced in 1989.
- Concluding an evaluation, and issuing a report, on exterior, cement-based building refacing materials.
- Initiating a long-term program to upgrade OHC's elevator controllers from electro-mechanical systems to micro processors. This will improve the operational efficiency and speed of response to elevator shut-downs.

- Recommending or implementing engineering studies that examine improving air quality, reducing energy costs and consumption and assessing methods of improving lighting levels in OHC senior citizens buildings. Additional studies assessed techniques to repair underground parking garages, and investigated generic problems with balcony slabs.
- Giving courses to RHPO and local housing authority staff on safety-related issues such as back injuries and hazardous materials in the workplace.

Ontario Housing Corporation

At year's end, there were 84,404 units in the Corporation's portfolio, managed by 56 local housing authorities across the province.

The housing authorities also administer the rent supplement program which included 16,000 units at year's end. These units accommodate low-income tenants in buildings owned by private landlords and help integrate lower-income tenants into a wider community.

An estimated 250,000 people are being assisted through OHC. All households pay rents that are based on their incomes, rather than on the size or type of their accommodation.

Applications on the housing priority list for rent-geared-to-income totalled 41,460 on December 31, 1989. The year-end breakdown was: 20,649 applications for family housing, 11,882 for senior citizen accommodation and 8,929 applications for housing for adults with disabilities.

Office of the Chairman
Bureau du président

Ministry of Housing
Ministère du Logement
Ontario Housing Corporation
Société de logement de l'Ontario

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

THE HOUNORABLE
JOHN SWEENEY
MINISTER OF HOUSING

Sir :

It is my honour, on behalf of the Board of Directors, to present the Annual Report and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending December 31, 1989.

Respectfully submitted,

John P. Gerretsen
Chairman of the Board

Report of the Chairman of the Board

Board of Directors *(as at December 31, 1989)*
Chairman:
D. Greenspan - *To February 15, 1989*
J. Gerretsen - *From July 24, 1989*
Vice Chairman:
T. E. Casey
Directors:

Wm. Baldwin	**E. Carragher**
K. Gopie	**F. Hanisch**
G. Simms	**M. Wall**
T. Varone	**C. Beigie**
J. Springer	

1989 marked the 25th anniversary of Ontario Housing Corporation. It was a year to celebrate the significant achievements of the Corporation and to move forward on a number of new initiatives.

The annual policy workshops for housing authority members were combined with the celebration of the 25th anniversary.

Under the theme "Celebrating Together", workshops included a retrospective on OHC as well as workshops on technology, teambuilding, quality of community life, strategies for management improvement and the local housing authority/non-profit relationship.

The 25th anniversary and "Celebrating Together" were extended into many local housing authorities. Staff and residents in many of the housing authorities took part in picnics, parades, fairs, and other special events and promotional activities.

Altogether, the events of the anniversary year were a strong reminder of the strengths of Ontario Housing Corporation communities, our past traditions and future challenges.

During the year under review the Board of Directors of the Ontario Housing Corporation undertook major policy initiatives.

In June 1989, an announcement was made regarding plans to improve and expand the Moss Park community in Metro Toronto through a partnership between the Metro Toronto Housing Authority (MTHA) and two community-based non-profit organizations, and a process of consultation with tenants and the community was commenced. The Moss Park project, which is a potential model for future similar initiatives, addresses the need to modernize existing buildings, improve resident safety and security through site redesign, and achieve the most efficient use of this asset for the public benefit.

The Board of Directors approved reforms to geared-to-income rent setting policies to remove disincentives to working residents which, prior to this year, did not take into account the additional expenses involved in obtaining and retaining a job, for example, child care. These reforms were consistent with those included in Ontario's social assistance system. The changes were also designed to ensure that a fairer proportion of the earnings of working children of residents was included into the calculation of rent.

In the area of tenant support services, the Board approved the continuation and expansion of the Bursary Program by awarding bursaries of $1,000 each, over two years, to 80 OHC graduating secondary school students.

An evaluation of the MTHA Breakfast Club Program was carried out, which generated a series of recommendations in support of the continued existence of the program. The board approved interim funding for the Breakfast Club Program, as well as for five Moms and Tots programs.

Five pilot programs to support family literacy were established in five social housing communities.

A team of consultants was hired to undertake a preliminary needs assessment and to design and deliver a comprehensive training program in Human Rights, Race and Ethnic Relations Training for board members and staff of local housing authorities.

Revised guidelines to the Special Priority Policy for Assaulted Women were approved. Under the revised policy, victims of psychological abuse became formally eligible for priority placement.

Individual housing authorities undertook ambitious changes. In the southwest, the Sarnia Housing Authority was amalgamated with the Lambton County Housing Authority to provide a single, combined standard of service to area communities, while in the east, Smiths Falls and Lanark County housing authorities did the same.

The Corporation achieved substantial new savings through the direct purchase of natural gas used in the operation of Ontario housing projects.

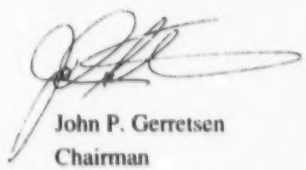
A new security delivery system was proposed for MTHA which would ensure the organization a greater measure of planning and control over the deployment of security resources while, at the same time, afford district and site-level managers a broader range of options to deal with risks to residents' security.

Over the course of the year, Joseph Springer joined the Board, while Kamela-Jean Gopie, Fay Hanisch, and Glenda Simms relinquished their appointments.

I assumed the chairmanship of the Ontario Housing Corporation Board of Directors in July 1989 following the departure of the former Chairman, David B. Greenspan. During my predecessor's three-year term, much progress was made both in improving access to OHC housing to a broader range of households, including singles, persons with special needs and childless couples, and in bringing to the fore, issues related to quality of life of residents in OHC communities.

During the year a strategic review was launched of the Board's mandate, priorities and vision of what Ontario Housing should be for our residents and for the communities in which they live.

The Board continues to balance its focus on the physical design, operations and condition of OHC housing stock with its concerns for the security, dignity and socio-economic well-being of our residents.



John P. Gerretsen
Chairman

Balance Sheet as at December 31, 1989

	1989	($000's)	1988
Assets			
Investment in properties (note 3)	1,281,001		1,292,500
Mortgages and loans (note 4)	41,992		36,382
Amount due from the Treasurer of Ontario	106,859		82,027
Accounts receivable	2,170		1,780
	1,432,022		1,412,689
Non-profit housing fund (note 5)	319,670		
	1,751,692		1,412,689
Liabilities			
Long-term debt note (note 6)			
Canada Mortgage and Housing Corporation	1,118,609		1,128,524
Other	19,974		20,115
	1,138,583		1,148,639
Accounts payable and accrued liabilities (note 7)	92,443		71,155
Bank Indebtedness	4,502		875
	1,235,528		1,220,669
Non-profit housing fund (note 5)	319,670		
Equity			
Contributed surplus (note 8)	196,494		192,020
	1,751,692		1,412,689

See accompanying notes to financial statements.

On behalf of the Board:

Vice-Chairman

Executive Director

Treasurer

Statement of Operations: Year ended December 31, 1989

	1989	*($000's)*	1988
Housing Operations			
Assisted housing (note 9)			
Rental Revenue	241,486		231,571
Expenses			
▪ Property operating expenses	358,342		327,134
▪ Grants in lieu of municipal taxes	95,369		86,483
▪ Amortization (principal and interest)	115,058		115,089
	568,769		528,706
Loss on assisted housing	327,283		297,135
Rent supplement (note 10)	85,705		73,440
	412,988		370,575
Less: Canada Mortgage and Housing Corporation Share	207,300		188,595
	205,688		181,980
Provincial contributions to municipal housing (note 11)	21,581		19,533
Rural and native housing (note 12)	4,194		3,908
Recovery of amortization (principal and interest)	(18,173)		(17,514)
Provincial Share of Loss on Housing Operations	**213,290**		**187,907**
Funds provided by the Treasurer of Ontario	**213,290**		**187,907**

See accompanying notes to financial statements.

1. Significant Accounting Policies

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

- The Corporation uses the accrual method of accounting.

- Capital funds provided by the Treasurer of Ontario are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the projects, relevant amortization charges (principal and interest) are imputed and included in Loss on Assisted Housing. Such amortization is offset by a credit to Recovery of Amortization in the Statement of Operations.

- Land and buildings held as investments in Provincial and Federal-Provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus.

- Furniture and equipment purchases are expensed in the year of acquisition.

2. Self-Insurance

The Corporation follows the policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial properties for damage such as fire, water, and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

3. Investment in Properties

The Corporation's investment in properties is as follows:

	1989	*($000's)*	**1988**
a) Provincial housing	1,199,205		1,209,715
b) Federal-Provincial housing	15,481		15,806
c) Student housing on leased land	60,981		61,553
d) Other	5,334		5,426
	1,281,001		1,292,500

3a) Provincial Housing

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1989	($000's)	1988
Cost	1,319,469		1,319,538
Less: accumulated amortization	120,264		109,823
Net book value	1,199,205		1,209,715

3b) Federal-Provincial Housing

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1989	($000's)	1988
Cost	20,753		20,753
Less: accumulated amortization	5,272		4,947
Net book value	15,481		15,806

3c) Student Housing on Leased Land

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the Corporation by the educational institutions over a 50 year period. When costs are fully repaid, title to the properties will be transferred to the respective institutions. The institutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses.

	1989	($000's)	1988
Cost	67,873		67,890
Less: educational institutions' equity	6,892		6,337
Net book value	60,981		61,553

3d) Other

	1989	($000's)	1988
▪ Land leased, at cost	2,308		2,308
▪ Projects under development, at cost	1,086		1,078
▪ Land inventory, lower of cost or estimated market value	1,940		2,040
	5,334		5,426

4. Mortgages and Loans

	1989	($000's)	1988
Rural and Native Housing Program (see note 12)	38,778		33,138
Other	3,214		3,244
	41,992		36,382

5. Non-Profit Housing Fund

The Corporation is borrowing long-term funds from the Canada Pension Plan Investment Fund (CPP) in an amount not to exceed $3.1 billion over a period of 5 years by issuance of debentures. The funds borrowed are being lent to non-profit housing organizations and universities and colleges to build, acquire or lease housing units under the HOMES NOW and Student Residences Programs. Any funds received but not disbursed are invested in short-term fixed income and marketable securities.

As of December 31, 1989 the Fund consisted of:

	($000's)
Assets	
Short Term Investments	211,620
Advances and mortgages	
▪ Non-profit housing organizations	96,569
▪ Colleges and universities	9,994
Mortgage interest receivable	1,487
	319,670
Liabilities and Fund Balance	
Canada Pension Plan Investment Fund Debentures	310,439
Interest payable	6,950
Fund Balance	2,281
	319,670

The CPP borrowings are repayable 20 years from the date of issuance of the debentures. Interest is payable semi-annually at various rates based on individual debentures ranging from 9.15% to 10.31% - weighted average rate of 9.60%.

Mortgages to non-profit housing organizations and universities and colleges are repayable over a period not in excess of 20 years. Interest is calculated semi-annually at various rates ranging from 9.26% to 10.31% - weighted average rate of 9.70%. Individual mortgage rates are equal to the weighted average rate payable on CPP borrowings not yet disbursed in the month the mortgages are issued.

The Fund balance of $2.3 million represents the difference between interest earned ($11.8 million) and interest expensed ($9.5 million) for the period April 4, 1989 to December 31, 1989.

6. Long Term Debt

The Corporation borrows funds from Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Interest is payable at various rates based on individual agreements ranging from 4.25% to 14.65% - weighted average rate of 8.19%.

While the Corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Provincial housing projects, the amortization charges (principal and interest), over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation. Under this agreement, Canada Mortgage and Housing Corporation contributes 50% of the amortization charges (principal and interest) and the Corporation absorbs the remaining 50%.

Principal repayments on the Long-term debt are as follows:

	($000's)
1990	10,719
1991	11,515
1992	12,372
1993	13,295
1994	14,290
Subsequent to 1994	1,076,392
	1,138,583

7. Accounts Payable and Accrued Liabilities

	1989	($000's)	1988
Canada Mortgage and Housing Corporation	33,172		17,006
Other	59,271		54,149
	92,443		71,155

8. Contributed Surplus

	1989	($000's)	1988
Balance, beginning of year	192,020		189,035
Capital contributions received from Province	6,772		5,312
Amortization (principal portion)	(2,298)		(2,327)
Balance, end of year	196,494		192,020

9. Assisted Housing

Under the assisted housing program, the Corporation owns (either wholly or in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation) rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the Corporation. The loss on this program is shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

10. Rent Supplement

Under the rent supplement programs, the Corporation acquires the use of rental units from the private sector and then provides rent-geared- to-income accommodation to households in need. The Corporation subsidizes the difference between the rent guaranteed to the landlord and the tenant portion of the rent. The costs for most of these programs are shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

11. Provincial Contributions to Municipal Housing

The Corporation contributed $21.6 million (1988 - $19.5 million) to the Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

12. Rural and Native Housing

This program, administered by Canada Mortgage and Housing Corporation, provides subsidized home ownership to families in rural areas. Mortgage payments are geared to owner's incomes. The expense represents the Corporation's share of the subsidy provided.

13. Pension Plan

The Corporation provides pension benefits for substantially all permanent crown employees in local housing authorities through participation in the Public Service Superannuation Fund and Superannuation Adjustment Fund established by the Province of Ontario. The Corporation's share of contributions to these funds during the year was $3.8 million (1988 - $3.6 million). This amount represents the total obligation of the Corporation and is included in Housing Operations - Assisted housing and Rent supplement expenditures in the Statement of Operations.

14. Administrative Support Services

The Ministry of Housing provides administration support services to the Corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by Ministry staff on the Corporation's activities. The administrative support services charge included in Housing operations - Assisted housing and Rent supplement expenditures amounted to $20.9 million (1988 - $21.4 million).

15. Loan Guarantee Agreements

The Corporation has entered into loan guarantee agreements with lenders approved under the National Housing Act to assist non-profit housing corporations to acquire land for the development of Social Housing projects. The Province of Ontario authorized the Corporation to enter into these loan guarantee agreements with the condition that the aggregate of all guarantees outstanding at any time not exceed $100 million. As at December 31, 1989, the Corporation was committed to loan guarantees totalling $77.5 million.

16. Loan Insurance Agreements

The Corporation has entered into loan insurance agreements with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) pertaining to various projects under the Non-Profit Housing Program administered by the Ministry of Housing. Under these agreements, CMHC will provide insurance on mortgage loans made by lenders approved under the National Housing Act for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the Corporation is liable to CMHC for its share of all net costs incurred as a result of loan defaults. As at December 31, 1989, there were no loans in default under these agreements.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2
(416) 974-9866 Facsimile (416) 324-7012

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866 Télécopieur (416) 324-7012

To the Ontario Housing Corporation
and to the Minister of Housing

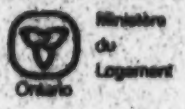
I have examined the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1989 and the statement of operations for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the position of the Corporation as at December 31, 1989 and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in Note 1 to the financial statements applied on a basis consistent with that of the preceding year.

D.F. Archer, F.C.A.,
Provincial Auditor

Toronto, Ontario
May 4, 1990

1989
1990



Rapport annuel

On peut se procurer d'autres exemplaires de
cette publication aux endroits suivants :

Librairie du gouvernement de l'Ontario
880, rue Bay, Toronto ou
Accès Ontario
50, rue Rideau, Ottawa

Les commandes par téléphone ou par courrier sont acceptées
aux endroits suivants :

Publications Ontario
880, rue Bay, 5e étage
Toronto (Ontario) M7A 1N8
(416) 326-5300

Interurbain, composez sans frais 1-800-668-9938
Dans la zone de l'indicatif 807, composez 0-Zénith 67200.

Accès Ontario
50, rue Rideau
Ottawa (Ontario) K1N 9J7
(613) 238-3630
Dans la zone de l'indicatif 613, composez 0-Zénith Ontario.

Les cartes MasterCard et Visa sont acceptées.
Les chèques et mandats postaux doivent être libellés à l'ordre
du trésorier de l'Ontario.

ISSN 0835-0213

Prix : 2,50 $

©1990, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario

1	9	8	9
1	9	9	0

Rapport annuel

Ontario

Office of the Minister
Bureau du Ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416/585-7111

À L'ATTENTION DE SON HONNEUR
le lieutenant-gouverneur
de la province de l'Ontario
l'honorable LINCOLN M. ALEXANDER,
c.r., C.St-J., B.A., L.L.B.

Nous avons le plaisir de soumettre à l'attention de Votre Honneur et de l'Assemblée législative le rapport annuel du ministère du Logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 mars 1990 et le rapport annuel de la Société de logement de l'Ontario pour l'année civile 1989.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le ministre,

John Sweeney

Ontario

Office of the Deputy Minister

Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE JOHN SWEENEY
MINISTRE DU LOGEMENT

MONSIEUR,

C'est avec plaisir que je soumets à votre approbation le rapport annuel de 1989-1990 du ministère du Logement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le sous-ministre,

Glenn R. Thompson

Table des matières

Groupe de la gestion des ressources générales 1

Groupe des politiques d'offre de logements et de la révision des loyers 3

Direction ontarienne du bâtiment 11

Groupe du logement social 12

Société de logement de l'Ontario 16

États financiers 20

Groupe de la gestion des ressources générales

Le Groupe de la gestion des ressources générales fournit des services centralisés de soutien au ministère du Logement, au ministère des Affaires municipales, au Bureau de la région du Grand Toronto et au conseiller spécial du premier ministre sur l'aménagement riverain de Toronto, ainsi qu'aux organismes et commissions qui relèvent de ces derniers, afin de les aider à réaliser les objectifs de leurs programmes.

Il élabore les politiques et les méthodes de gestion, établit les normes et les directives administratives, fournit les ressources et les services de contrôle et de soutien essentiels, ainsi que des conseils sur les questions et les activités relatives à la gestion.

Direction des politiques ministérielles et de la planification

Cette direction conseille et aide les cadres supérieurs dans le domaine des politiques ministérielles et de la planification. Elle élabore et coordonne le processus de planification stratégique, mène des recherches, effectue l'analyse et l'élaboration des politiques ministérielles, et recueille, interprète et diffuse des renseignements statistiques sur le marché résidentiel.

La Direction des politiques ministérielles et de la planification gère les ressources financières du ministère, établit les prévisions financières, et élabore les processus d'évaluation des résultats. Elle assure également une liaison efficace avec le Conseil de gestion du gouvernement, le ministère du Trésor et de l'Économie, le Conseil des ministres et les comités ministériels.

Direction des services financiers

La Direction des services financiers offre une vaste gamme de services financiers ainsi que des conseils, notamment sur l'élaboration et la coordination des politiques, des normes et des procédures.

Parmi les services financiers offerts, citons la gestion des dépenses et des revenus, la gestion monétaire, l'établissement de budgets, les opérations bancaires, la comptabilité, la présentation de rapports et le partage des frais avec le gouvernement fédéral.

À titre de contrôleur, la Direction des services financiers oriente la politique financière du ministère du Logement, du ministère des Affaires municipales et de la Société de logement de l'Ontario.

En 1989-1990, les opérations financières ont été étendues afin de couvrir les hypothèques et investissements relatifs au programme provincial MAISONS... POUR DE BON. Ce programme prévoit l'utilisation des fonds du Régime de pensions du Canada comme source de financement hypothécaire à long terme pour faciliter la création de nouveaux logements abordables.

Direction des ressources humaines

La Direction fournit des services complets de gestion du personnel, notamment dans les domaines suivants : planification de la main-d'oeuvre, structure organisationnelle, évaluation des tâches, recrutement, relations avec le personnel, paie, administration des avantages sociaux et gestion des dossiers.

Elle offre en outre des services consultatifs qui aident les chefs de service à planifier et à promouvoir la mise en oeuvre d'initiatives relatives à l'équité d'emploi. Ces initiatives ont pour but d'augmenter le nombre de femmes, de personnes handicapées, de membres des minorités raciales, d'autochtones et de francophones à tous les niveaux de la fonction publique. L'équité d'emploi assure l'élimination de toute discrimination dans toutes les activités relatives à l'emploi, à la gestion et à l'aménagement des locaux.

La Direction coordonne également les services en français, un programme global de ressources humaines créé afin de remplir le mandat défini par la Loi de 1986 sur les services en français.

Ce programme comprend les activités de planification, de formation, de contrôle et de soutien nécessaires à la prestation de services en français dans les secteurs désignés de l'Ontario.

Direction des services de gestion

Cette direction fournit des services de consultation en matière de gestion, d'élaboration de systèmes, ainsi que des services informatiques.

En 1989-1990, elle a mis en oeuvre un système de placement des locataires pour la Commission de logement de la région de Peel et un système d'entretien des ensembles d'habitation pour la Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto (CLCUT). Ce système permet aux locataires de la CLCUT qui présentent des demandes d'entretien d'obtenir plus rapidement satisfaction.

Parmi les autres projets d'élaboration de systèmes, citons l'élaboration de celui du Registre des loyers qui se poursuit, les améliorations apportées au réseau avertisseur d'incendie central de la CLCUT et la création de plusieurs systèmes de soutien pour le Groupe de la gestion des ressources générales.

La Direction a apporté son concours aux activités de plusieurs secteurs du ministère du Logement concernant la mise en oeuvre de nouveaux réseaux informatiques locaux et l'entretien des réseaux déjà existants.

La Direction agit à titre de "premier contact" auprès des utilisateurs du réseau partagé de transmission des données du gouvernement faisant partie du ministère en ce qui a trait à la résolution des problèmes, l'entretien de l'équipement (p. ex., les terminaux et les ordinateurs personnels), la récupération de l'information et la gestion de la technologie.

La Section des locaux et des services de bureau sert les ministères du Logement et des Affaires municipales, le Bureau de la région du Grand Toronto et le conseiller spécial du premier ministre en ce qui concerne l'acquisition et la conception de bureaux, l'achat de produits et services, l'impression, les postes et l'acheminement du courrier interne et la tenue de la bibliothèque. Cette dernière permet au public d'avoir accès aux publications, lois, manuels et procédures internes des ministères.

Direction de la révision et de la vérification des opérations

Cette direction aide les chefs de service à s'acquitter de leurs responsabilités de la façon suivante :

- en s'assurant que les processus de contrôle financiers, administratifs et informatiques sont satisfaisants, ou en recommandant des améliorations au besoin;
- en informant les cadres des problèmes et des questions touchant les contrôles, les systèmes, les politiques et les pratiques;
- en proposant les modifications nécessaires pour remédier aux faiblesses constatées afin de veiller au respect des politiques et des directives du gouvernement.

Au cours de l'exercice, la Direction a effectué 24 vérifications, 18 vérifications financières, cinq vérifications de la gestion et une vérification de système informatique.

Direction des services juridiques

La Direction des services juridiques fournit des conseils quant à l'interprétation des textes législatifs qui régissent le mandat du ministère, notamment la Loi de 1981 sur le ministère des Affaires municipales et du Logement, la Loi sur le développement du logement, la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs et la Loi sur le code du bâtiment.

La Direction est également chargée de rédiger des modifications aux lois et règlements en vigueur et de préparer de nouveaux textes législatifs. Elle a activement participé à la rédaction de la nouvelle loi sur le code du bâtiment (projet de loi 103) qui a passé l'étape de la première lecture le 19 décembre 1989.

Au cours de l'exercice, la Direction des services juridiques a fourni des services d'aide juridique pour les programmes de logement social et a continué à offrir des services juridiques d'appui pour les programmes de logement à but non lucratif, tels MAISONS...POUR DE BON. Elle a également fourni un appui juridique aux sociétés de la Couronne et aux commissions du ministère.

Services généraux et services aux organismes

Ce bureau est chargé de l'application de la Loi de 1987 sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée pour le compte du ministère du Logement et de ses organismes.

Pour appliquer cette loi, la Direction offre des séances de formation à l'intention du personnel, met à jour les répertoires, répond à 135 demandes d'accès, offre des conseils et des services de consultation aux chefs de service, examine les formules du ministère et élabore des directives à l'intention du personnel.

L'objectif visé est de permettre l'accès à tous les renseignements d'ordre général tout en protégeant le caractère confidentiel des renseignements personnels.

La section des Services généraux et services aux organismes offre également des services consultatifs, administratifs et de secrétariat aux organismes du ministère, notamment à la Société de logement de l'Ontario et à la Commission des normes de location résidentielle.

Groupe de travail sur les stratégies de gestion de l'information

Ce groupe de travail a été créé pour élaborer et mettre en oeuvre un plan de gestion de l'information stratégique afin d'aider le ministère dans le choix de systèmes informatiques.

Le groupe de travail a commencé par déterminer les renseignements stratégiques nécessaires aux activités du ministère, identifier les priorités en matière d'élaboration de systèmes et définir le cadre technique à établir pour répondre aux exigences relatives à l'information à long terme.

Au cours de l'exercice, le groupe de travail a concentré ses efforts sur la rédaction du plan préliminaire de gestion de l'information du ministère.

Ce plan décrit l'architecture informatique, formule des recommandations quant au cadre organisationnel et de gestion et définit des stratégies et objectifs clés venant appuyer les orientations générales du ministère pour les années 1990.

Groupe des politiques d'offre de logements et de la révision des loyers

Ce groupe est chargé de l'élaboration des politiques et des programmes pour tous les secteurs du marché résidentiel. Comme son nom l'indique, le Groupe est divisé en deux sections principales, soit celle de l'offre de logements et celle de la révision des loyers.

La Direction des politiques de l'offre de logements est chargée de l'élaboration des politiques et programmes visant à augmenter le nombre de logements abordables en Ontario.

La section de la révision des loyers est chargée de l'application de la loi qui établit les augmentations annuelles de loyer pour tous les logements locatifs dans le secteur privé ainsi que de la mise à jour du registre des loyers, où figurent les loyers légaux exigés. Vingt bureaux, répartis dans toute la province, étudient les demandes présentées par les locateurs et les locataires. Ils fournissent également des renseignements sur les questions relatives à la location immobilière, telles que l'éviction, le respect de la vie privée et l'entretien.

La section de la révision des loyers est également chargée de l'application de la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs qui régit la conversion et la démolition des logements locatifs et des vieilles maisons, ainsi que les rénovations et les réparations qu'on peut y apporter.

Direction des politiques de l'offre de logements

Afin de fournir au ministère des renseignements précis et à jour sur le nombre de nouveaux logements et de logements existants, la Direction effectue des recherches portant sur les circonstances et les tendances économiques qui influent sur les politiques de logement.

Elle est également chargée de formuler des recommandations sur les politiques touchant la propriété et le logement locatif dans le secteur privé. Elle a en outre pour mission d'élaborer de nouveaux programmes, de contrôler et d'évaluer les

programmes déjà en place et d'élaborer les politiques du ministère sur la manière dont le processus d'utilisation du sol affecte la création de logements.

L'élaboration, en août 1989, d'une déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement a été l'une des réalisations les plus importantes de la Direction au cours de l'exercice. Préparée conjointement avec le ministère des Affaires municipales et publiée en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, cette déclaration demande aux municipalités :

- d'élargir la gamme de choix de logements dans les nouveaux ensembles d'habitation;
- de veiller à ce que les dimensions et la densité d'au moins 25 pour 100 des nouveaux logements les mettent à la portée des ménages à revenu faible ou moyen;
- de rationaliser le processus d'approbation;
- d'augmenter le nombre de terrains disponibles pour la construction de logements;
- de promouvoir la création de nouveaux logements sur des propriétés existantes situées dans des secteurs déjà aménagés, processus désigné sous le nom d'optimisation domiciliaire.

En collaboration avec le ministère des Affaires municipales, la Direction a formé un comité directeur et un groupe d'étude complémentaire dont le mandat était de rationaliser le processus d'approbation de l'aménagement et du développement urbain en Ontario. Ce comité et ce groupe d'étude comptaient des représentants des municipalités locales et de l'industrie du développement urbain.

Conjointement avec le ministère des Affaires municipales, le ministère a élaboré une série de programmes visant à favoriser l'élargissement de la gamme de choix de logements, ce qui est un des objectifs clés de la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement.

Parmi ces programmes, citons : le Programme de subventions à la planification communautaire et le Programme de rénovation, d'amélioration, d'aménagement et de revitalisation économique des collectivités (RÉNOVAM), tous deux administrés par le ministère des Affaires municipales. Le ministère a également augmenté le financement du Programme d'exposés de principes des municipalités sur le logement.

Ces programmes fournissent de l'aide financière aux municipalités et aux organismes communautaires et ont pour but de promouvoir la reconnaissance des besoins en matière de logement dans les secteurs aménagés. Ils ont également pour objet d'examiner les règlements relatifs à l'utilisation du sol sur le plan local en vue d'améliorer les services et installations communautaires qui pourraient desservir un plus grand nombre de logements.

Afin de promouvoir le processus désigné sous le nom d'optimisation domiciliaire, le service consultatif sur le réaménagement des logements et le programme "Bon Voisinage" continuent à assister les municipalités en aidant les constructeurs et le grand public à reconnaître les possibilités de création de logements dans les communautés existantes et à en tirer profit.

Dans la même veine, le ministère cofinance 17 programmes de logement partagé locaux. Ces programmes, administrés par les municipalités, aident les personnes qui le désirent à trouver un logement partagé qui leur convient, ce qui assure une meilleure utilisation du patrimoine immobilier.

Afin d'aider à surveiller le marché du logement locatif, des subventions ont été accordées à sept municipalités en vertu du Programme d'inventaire municipal des immeubles. Créé en 1985, ce programme aide les municipalités à élaborer des systèmes informatisés dont la fonction est de consigner les changements apportés à leur patrimoine immobilier en se concentrant sur des activités telles que la démolition et la conversion des immeubles.

La Direction des politiques de l'offre de logements a joué un rôle de premier plan dans le lancement d'une étude visant à déterminer s'il était possible d'implanter un système permettant de suivre

l'évolution de l'offre de terrains destinés à la construction d'habitations dans la région du Grand Toronto. L'étude est cofinancée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le Urban Development Institute of Ontario et la Toronto Home Builders' Association.

La Direction a également continué à contrôler et à évaluer le Programme de remise en état des petits immeubles, le Programme de conversion en logements locatifs, le Programme de rénovation des logements de l'Ontario et le Programme de rénovation des logements de l'Ontario pour les personnes handicapées. On a d'ailleurs augmenté le financement de ce dernier dans le budget du printemps 1989, à la suite d'une évaluation du programme par la Direction.

Groupe d'étude sur le logement à prix abordable

Depuis sa création en 1988, le Groupe d'étude sur le logement à prix abordable a contribué à mettre en place des solutions aux problèmes de logement en Ontario grâce à des initiatives dans plusieurs domaines. Parmi celles-ci, citons :

- la participation au processus de planification et d'autorisation de l'utilisation du sol dans le but de favoriser la construction de logements à prix abordable;
- la création d'associations pour appuyer les projets de construction et aider à créer des logements à prix abordable;
- la découverte de nouvelles possibilités de logement à prix abordable;
- des moyens, comme l'éducation et l'information, visant à promouvoir l'acceptation par la collectivité du logement à prix abordable.

Le Groupe d'étude appuie activement les organismes qui s'intéressent au logement à prix abordable, qu'il s'agisse de logements à but non lucratif ou de logements privés. Le Groupe d'étude se charge par exemple d'intervenir auprès des administrations municipales et régionales, qui gèrent le processus de planification de l'utilisation du sol, pour qu'elles accélèrent le processus d'autorisation des projets de construction de logements à prix abordable.

Le Groupe d'étude intervient également de la façon suivante :

- en organisant des témoignages aux audiences publiques et aux audiences devant les comités d'aménagement et la Commission des affaires municipales de l'Ontario;
- en interjetant appel des règlements municipaux d'exclusion devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario afin de faire respecter l'intérêt de la province en matière de logement à prix abordable.

De plus, le Groupe d'étude aide les municipalités à mettre en oeuvre la déclaration provinciale de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement.

Dans le but de recueillir des appuis, il cherche à s'associer à d'autres organismes de la collectivité oeuvrant dans le domaine du logement afin qu'ils puissent unir leurs efforts.

Il a établi des relations de travail avec des municipalités et des organismes communautaires. En voici quelques exemples :

- des ententes conclues avec les villes d'Ottawa, de Peterborough et de Toronto prévoient la prestation d'une vaste gamme de programmes et d'activités sociales;
- des ententes conclues avec l'archidiocèse catholique de Toronto, les quatre presbytères de l'Église Unie de la communauté urbaine de Toronto et les Travailleurs canadiens de l'automobile prévoient l'offre de cours sur le logement à but non lucratif par l'intermédiaire de leurs réseaux respectifs;
- un projet de démonstration conjoint sur une utilisation du sol plus efficace en vue de faciliter l'accès à la propriété a été entrepris avec le Toronto Real Estate Board.

À la fin de l'exercice, des négociations étaient en cours avec plusieurs autres municipalités, groupes d'entreprises, organismes communautaires, syndicats et groupes religieux en vue d'établir des liens de travail.

Le Groupe d'étude a également participé à des activités en matière d'éducation qui traitent des problèmes relatifs au logement et des solutions à y apporter. Il a travaillé de concert avec des collectivités à des stratégies de création de logements visant à appuyer le logement à prix abordable. Il a en outre collaboré avec le ministère des Affaires municipales à la mise en oeuvre de la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement.

Au cours de l'exercice, le Groupe d'étude a notamment :

- élaboré des documents éducatifs et offert des cours de formation sur le logement à prix abordable afin de renseigner les particuliers et les organismes communautaires qui sont intéressés au processus de création de logements;
- éduqué ces mêmes particuliers et organismes en ce qui concerne la déclaration de principes sur le logement;
- distribué des documents éducatifs expliquant les effets du logement à but non lucratif sur la valeur des propriétés immobilières.

Groupe de l'aménagement des terrains

Le Groupe de l'aménagement des terrains a été créé en 1989 afin d'aider le ministère des Services gouvernementaux à mettre en oeuvre la politique "Priorité au logement" du gouvernement qui prévoit la construction de logements à prix abordable sur des terrains appartenant au gouvernement.

Dirigé par le conseiller spécial en aménagement des terrains, le Groupe évalue, pour chaque emplacement, les terrains provinciaux excédentaires qui seront loués ou vendus à une valeur égale ou inférieure au prix du marché. Si on ne peut construire de logements sur un terrain donné, le produit de la vente est versé à un fonds de création de logements qui servira à la construction de logements à prix abordable.

Le Groupe de l'aménagement des terrains doit veiller à ce qu'un minimum de 35 pour 100 des terrains excédentaires appartenant à la province servent à la construction de logements à prix abordable. À la fin de l'exercice financier, l'aménagement de 50 pour 100 des terrains excédentaires en vue d'offrir des logements à prix abordable était prévu ou déjà terminé.

Ainsi, en juillet 1989, on a dévoilé des plans de construction de logements à prix abordable sur cinq sites appartenant au gouvernement dans la région de la communauté urbaine de Toronto. On prévoit également la construction d'un total de 1 700 habitations, y compris des résidences de départ, destinées aux personnes qui achètent leur première habitation, ainsi que près de 500 logements locatifs à but non lucratif sur des emplacements situés à Stoney Creek, Guelph, Bowmanville, Kitchener, Mississauga et Windsor.

Nombre de ces terrains ont été acquis par la Société foncière de l'Ontario dans les années soixante et soixante-dix. Le ministère des Services gouvernementaux en est maintenant le propriétaire et ils font présentement l'objet de travaux d'aménagement. De concert avec ce ministère, le Groupe de l'aménagement des terrains établit les objectifs en matière de logement pour chaque emplacement et veille à ce que les projets passent l'étape de la planification en assurant la liaison avec les représentants municipaux nommés et élus, les groupes d'intérêt et le secteur privé.

La politique "Priorité au logement" touche également les commissions et organismes provinciaux. Par conséquent, le Groupe de l'aménagement des terrains a entrepris des négociations en vue d'obtenir d'autres terrains excédentaires avant que l'on ne les affecte à d'autres fins.

En outre, le Groupe conseille d'autres sections du ministère et du gouvernement sur divers aspects financiers relatifs à l'utilisation de terrains pour la construction de logements, notamment les entreprises conjointes et les plans financiers innovateurs.

Équipe provisoire pour l'aménagement de Seaton

Au début de 1990, le ministre du Logement, M. John Sweeney, a dévoilé le projet de construction de Seaton, un nouveau quartier de 90 000 habitants, sur un terrain appartenant au gouvernement, dans la ville de Pickering, au nord-est de Toronto.

Seaton est un programme de logement unique prévoyant la construction de divers types de logement et la possibilité pour des particuliers à revenus variés de devenir propriétaires de différentes façons. Au moins 35 pour 100 des logements seront abordables pour que les personnes à revenu faible et à revenu moyen puissent vivre dans ce quartier.

Comme toute autre collectivité, Seaton offrira des services locaux et des possibilités d'emploi, et comprendra des écoles, des parcs et des entreprises commerciales. L'aménagement des 7 000 acres se déroulera par étapes au cours des 20 à 30 prochaines années.

La première étape prévoit la construction de logements qui accueilleront de 5 000 à 7 000 personnes, ainsi que l'installation des infrastructures nécessaires, comme les égouts et les routes. Sont également prévus l'aménagement d'installations commerciales, parmi lesquelles des bureaux et des commerces de vente au détail, et l'offre de services communautaires.

Tout sera mis en oeuvre pour préserver l'environnement naturel de Seaton et l'aspect attrayant de ses environs. On s'efforcera notamment de préserver les vallées, les cours d'eau, les marécages et les bois, d'une importance vitale pour l'environnement.

Si possible, des espaces libres et des parcs seront aménagés dans des secteurs préservés pour faire en sorte que les futurs habitants disposent d'installations récréatives. On mettra en outre l'accent sur le respect de l'environnement par la collectivité en encourageant la conservation et le recyclage.

Au cours de l'exercice, l'Équipe provisoire pour l'aménagement de Seaton a été chargée d'effectuer le travail préparatoire pour le projet. Elle a tenu d'importantes discussions avec les organismes environnementaux, municipaux et communautaires locaux, de nombreux ministères, et un grand nombre de personnes qui ont intérêt à voir Seaton devenir une réalité.

À la fin de l'exercice, on avait arrêté les plans de création d'une société publique chargée de superviser l'aménagement et la construction de Seaton au nom de la province, conformément aux politiques du ministère du Logement. On s'attend à ce que le secteur privé, en collaboration avec cette société, s'occupe de certains aspects de l'aménagement des terrains, des travaux de consultation, et de toute l'étape de la construction.

On prévoit la création d'un comité consultatif des citoyens et d'un comité consultatif technique afin de conseiller la société.

Le comité des citoyens permettra au public de prendre part aux activités d'aménagement tandis que le comité technique conseillera la société en ce qui concerne les normes et les critères de performance relatifs à l'environnement, la conservation et l'aménagement.

Direction des services de révision des loyers

Cette direction a trois grandes fonctions, soit étudier les demandes des locateurs et des locataires et prendre des décisions à ce sujet, informer les locateurs et les locataires de leurs droits et obligations aux termes de la loi, et appliquer les lois relatives aux logements locatifs privés.

La plupart des activités de la Direction sont décentralisées. Le personnel des 20 bureaux locaux des Services de révision des loyers connaît à fond la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, la Loi sur la location immobilière et la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs.

Les administrateurs des bureaux locaux ont la charge d'examiner les demandes de révision des loyers présentées par les locateurs et les locataires dans leur région et de rendre une décision, ou arrêté, dans chaque cas.

Les activités de la Direction sont coordonnées par quatre bureaux régionaux et le bureau principal situé à Toronto.

Au cours du dernier exercice, la Direction s'est encore donné comme priorité de régler les nombreuses demandes de révision des loyers découlant de l'extension du programme de révision des loyers, lequel s'applique maintenant aux logements construits après 1975.

Au 31 mars 1990, le nombre de demandes à régler avait diminué de façon importante pour se situer à 7 237. De ce nombre, 4 304 demandes ont été présentées par des locateurs cherchant à obtenir une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation légale, 2 513 demandes ont été présentées par des locataires voulant recevoir un remboursement du loyer ou contestant les augmentations de loyer et 420 demandes portaient sur d'autres questions.

Au total, quelque 42 033 demandes ont été réglées par le personnel des Services de révision des loyers depuis l'entrée en vigueur de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation en décembre 1986.

Pour l'exercice écoulé, les augmentations de loyer accordées par les Services de révision des loyers s'élevaient en moyenne à 10,8 pour 100 alors que le remboursement de loyer moyen accordé aux locataires s'élevait à 1 017 $.

Pour la deuxième année consécutive, l'augmentation légale, calculée selon une formule qui tient compte de différents facteurs liés à l'inflation, est demeurée constante.

L'augmentation légale a été fixée à 4,6 pour 100 en 1990, soit au même niveau qu'en 1989. En 1988, elle se situait à 4,7 pour 100, comparativement à 5,2 pour 100 en 1987 et à 6 pour 100 en 1986.

En plus de veiller au règlement des demandes de révision, le personnel des Services de révision des loyers a continué à mettre l'accent sur les activités d'information.

Depuis 1986, la Direction et d'autres organismes ont tenu près de 4 200 séances d'information avec les locateurs, les locataires et d'autres groupes intéressés grâce à des subventions accordées dans le cadre du Programme d'information pour les locateurs et les locataires.

En tout, quelque 27 groupes communautaires ou à but non lucratif ont reçu des subventions totalisant près de 670 000 $ afin d'exécuter un peu partout en Ontario 50 projets visant à expliquer au public les lois relatives à la location immobilière.

Différents documents sur les lois et règlements relatifs à la location immobilière ont été distribués à diverses associations, cliniques d'aide juridique, groupes communautaires et centres de renseignements de la province.

En outre, dans le but de répondre aux besoins des différentes communautés ethniques, certains documents ont été traduits en plusieurs langues et distribués dans toute la province.

Registre des loyers

Le Registre des loyers de l'Ontario tient à jour une base de données qui comprend les loyers maximaux pouvant être exigés pour les logements locatifs privés de la province.

La base de données contient actuellement des renseignements sur plus de 651 000 logements. Les locateurs, locataires et autres parties peuvent avoir accès à ces renseignements en communiquant avec l'un des 20 bureaux locaux des Services de révision des loyers.

Cette base de données sur les loyers est maintenant en cours d'être reliée à d'autres systèmes informatiques utilisés dans le cadre du programme de révision des loyers. Le Registre des loyers appuie les bureaux locaux des Services de révision des loyers en s'occupant de ces systèmes informatiques et en offrant divers services de renseignements.

Le Registre des loyers mène des enquêtes sur les plaintes en ce qui concerne les infractions à la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et à la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs, dont :

- les augmentations illégales de loyer;
- les pots-de-vin exigés pour la location de logements;
- les infractions concernant l'enregistrement des loyers;
- les infractions concernant les démolitions, les conversions, les rénovations, les séparations et les évictions illégales aux termes de la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs.

Au 31 mars 1990, le Registre des loyers avait intenté des poursuites menant à 97 condamnations. Les amendes imposées variaient de 100 $ à 5 000 $.

Direction de la politique de la révision des loyers

La Direction de la politique de la révision des loyers est chargée d'élaborer des recommandations en ce qui concerne les politiques relatives à la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs.

Elle doit élaborer des règlements, des directives, des mesures législatives et des procédures générales concernant la révision des loyers.

La Direction est divisée en trois sections, soit la section de l'analyse des programmes, la section des politiques et la section des finances et de la gestion des biens.

La section de l'analyse des programmes fournit des services de planification, de recherche et de conseils en matière de statistiques. De plus, elle contrôle l'efficacité du programme de révision des loyers.

La section des politiques élabore les propositions en ce qui concerne les politiques en matière de révision des loyers. Elle évalue, en outre, les effets que pourraient avoir les changements proposés aux lois et aux règlements sur le marché du logement locatif et participe à l'examen des politiques à l'échelle du ministère.

La section des finances et de la gestion des biens élabore les règlements pris en application de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation. Elle doit également veiller à ce que le processus de détermination des loyers soit exhaustif et trouver des solutions aux problèmes touchant les finances et la gestion des biens.

Programme de protection du logement locatif

La Loi de 1986 sur la protection du logement locatif a été remplacée par une loi permanente révisée le 30 juin 1989.

La Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs a pour but de préserver les logements locatifs de l'Ontario en restreignant certaines activités.

Parmi ces activités, on retrouve la conversion de logements locatifs en logements en copropriété ou en logements coopératifs, la démolition d'ensembles d'habitation, la rénovation de logements, la séparation de logements locatifs en propriétés individuelles, ou tout autre changement apporté à l'utilisation du logement locatif.

Il est interdit de se livrer à ces activités sans l'autorisation du conseil municipal sous peine de poursuites.

En 1989-1990, dix condamnations ont été prononcées et des amendes allant de 1 500 $ à 8 000 $ ont été imposées.

Conseil des normes de location résidentielle

Le Conseil des normes de location résidentielle a été institué pour veiller à ce que tous les logements locatifs soient entretenus de manière acceptable.

Parmi les membres du Conseil, on retrouve des représentants de groupes de locataires, d'associations de locateurs, de municipalités et du gouvernement provincial.

Le Conseil est chargé :

- d'examiner tous les ordres d'exécution donnés dans la province qui font état de défauts de logements locatifs, d'identifier les cas qui posent des risques importants pour la santé et la sécurité des locataires et les problèmes d'entretien d'immeubles et d'informer les Services de révision des loyers si aucune réparation n'a été effectuée;
- de fixer et d'appliquer ses propres normes d'entretien minimales dans les régions de la province où aucune norme n'est en vigueur, de rendre des ordres d'exécution afin d'effectuer des réparations importantes au besoin et d'informer les Services de révision des loyers si aucune réparation n'a été effectuée;
- de recommander des solutions à long terme pour l'entretien des logements locatifs en Ontario;
- d'informer les locateurs et les locataires de l'importance d'un bon entretien immobilier et du travail du Conseil.

Depuis sa création, le Conseil et son personnel ont tenu plus de 200 réunions et ateliers dans toute la province à l'intention de diverses associations de locateurs et de locataires, des municipalités ou d'autres organismes d'exécution de la loi.

Au 31 mars 1990, le Conseil avait reçu quelque 17 000 ordres d'exécution de la part d'organismes provinciaux et de municipalités. Ces ordres touchaient environ 355 000 logements locatifs.

Le Conseil a examiné tous ces ordres. Ainsi, 7 659 ordres ont été respectés par les locateurs après qu'ils aient été avisés des amendes possibles relatives au loyer.

Le Conseil a également avisé les Services de révision des loyers que 4 910 ordres supplémentaires avaient été donnés, dont 2 650 ont depuis été respectés par les locateurs. Des amendes relatives au loyer ont été imposées dans 449 cas.

Au cours de l'exercice, les normes d'entretien minimales du Conseil ont été appliquées dans 386 municipalités et régions de la province où aucun règlement d'entretien n'était en vigueur. Dans ces régions, le Conseil a effectué ses propres inspections et émis des avis d'infractions ou donné des ordres d'exécution au besoin. À ce jour, 206 inspections de 113 propriétés ont été effectuées; 95 avis d'infractions ont été émis et 18 ordres d'exécution ont été donnés.

Le Conseil a également terminé et présenté au ministre ses recommandations visant à trouver des solutions à long terme pour l'entretien des logements locatifs. Ces recommandations ont été distribuées à tous les groupes d'intérêt et aux organismes gouvernementaux.

Par ailleurs, grâce à un système informatique entièrement automatisé, le Conseil a pu améliorer et simplifier ses politiques et ses méthodes afin de répondre aux besoins de tous ses clients.

Direction ontarienne du bâtiment

La Direction ontarienne du bâtiment élabore les politiques, les normes, les règlements et les lois qui régissent la construction des nouveaux immeubles, la rénovation de ces derniers et les matériaux et systèmes de construction. Elle a pour objectif d'assurer la sécurité du public dans les bâtiments et d'augmenter la productivité et l'efficacité de l'industrie de la construction.

La Direction est chargée de l'application du Code du bâtiment de l'Ontario et du Code de la plomberie et d'administrer la réforme des règlements de l'industrie de la construction, l'éducation et la formation, les programmes d'amélioration municipaux ainsi que les services consultatifs offerts aux municipalités, aux directeurs de la construction, aux spécialistes de la conception, à l'industrie de la construction et au public.

La Section de la recherche et des politiques est chargée d'élaborer les politiques générales, y compris le programme de réforme des règlements de l'industrie de la construction.

Au cours de l'exercice, la Section a notamment :
- préparé un ensemble de 38 modifications que l'on propose d'apporter à la Loi sur le code du bâtiment;
- effectué des recherches sur l'élaboration d'un programme d'examen des plans et d'inspection par des ingénieurs et des architectes désignés;
- terminé des études préliminaires sur les exigences en matière d'insonorisation extérieure et de protection contre les inondations qui toucheront le Code du bâtiment, sur la conception et le coût des logements préfabriqués et sur des normes innovatrices de développement urbain.

La Section d'aide aux municipalités et de formation pour l'administration des bâtiments est chargée d'aider les municipalités à améliorer le rendement et l'efficacité de leurs services de la construction. Elle offre aux directeurs de la construction et à l'industrie un programme de formation complet et des services consultatifs sur le Code du bâtiment de l'Ontario, le Code de la plomberie et sur les textes législatifs connexes.

Au cours de l'exercice, la Section a notamment :
- offert 50 séances de formation à environ 1 200 directeurs municipaux de la construction et représentants de l'industrie dans toute la province;
- élaboré un septième cours pour le programme d'éducation des directeurs de la construction, couvrant la partie II du Code du bâtiment de l'Ontario, soit la rénovation, et deux séminaires d'un jour sur les exigences relatives aux grands immeubles et l'aménagement pour accès facile;
- fourni de l'aide aux directeurs de la construction du Manitoba et de la Saskatchewan et aux constructeurs de Terre-Neuve pour la prestation de programmes de formation;
- donné un cours sur la sécurité du chauffage au bois, en collaboration avec l'Institut canadien de l'énergie au bois. Près de 300 responsables ont assisté aux 14 séances;
- réalisé huit études sur l'administration des services de la construction afin d'étudier les méthodes d'inspection municipales et de recommander des moyens d'améliorer les services existants;
- octroyé 47 subventions à 34 municipalités afin de les aider à couvrir les frais de prestation de cours de formation à l'intention des directeurs de la construction sur les règlements du Code du bâtiment de l'Ontario;
- élaboré le cadre relatif à la qualité des services d'examen des plans des maisons et des petits immeubles et d'inspection de ces édifices.

La Section des codes est responsable des fonctions de réglementation du Code du bâtiment. Elle s'occupe de l'élaboration et de la mise à jour du Code du bâtiment de l'Ontario et du Code de la plomberie et offre des conseils à l'industrie et aux directeurs de la construction des municipalités sur les textes législatifs relatifs à la construction et les pratiques dans ce domaine. Elle est également chargée de l'administration de deux commissions mandatées en vertu de la loi, soit la Commission du code du bâtiment, qui tranche les litiges de nature technique entre les utilisateurs du Code et les responsables de l'application de la loi, et la Commission d'évaluation des matériaux de construction, dont le mandat est

d'autoriser l'utilisation de matériaux ou de méthodes de construction qui ne sont pas couverts par le Code du bâtiment.

Au cours de l'exercice, la Section a notamment :

- achevé la version préliminaire du Code du bâtiment de l'Ontario de 1990 et en a amélioré la présentation afin d'aider les utilisateurs du Code;
- rassemblé et rationalisé les études portant sur les règlements relatifs au bâtiment dont l'application relève des ministères de la Consommation et du Commerce et du Solliciteur général;
- terminé la version préliminaire du Code de la plomberie de 1990, avec les modifications nécessaires pour en faire un règlement d'application de la Loi sur le code du bâtiment;
- offert des séances de formation aux municipalités sur les exigences en matière de conception des piscines publiques dans le but de les aider à prendre en main la fonction d'approbation des plans présentement assurée par la Direction;
- offert à l'industrie des services consultatifs sur le Code du bâtiment, y compris des visites régionales, afin de l'aider à résoudre les questions d'interprétation du Code;
- tenu 46 audiences de la Commission du code du bâtiment et 11 audiences de la Commission d'évaluation des matériaux de construction.

Groupe du logement social

Le Groupe du logement social élabore les politiques et administre les programmes visant à améliorer la qualité des logements accessibles aux ménages à revenu faible et à revenu moyen, notamment les familles, les personnes âgées, les personnes handicapées et autres personnes ayant des besoins spéciaux, et à accroître le nombre de ces logements.

Le terme logement social désigne les logements, tels les appartements, les maisons en rangée, les maisons, etc., dont le loyer est subventionné par le gouvernement. On utilise couramment deux termes pour ce type de logement : logement public et logement à but non lucratif.

Les logements publics sont la propriété de la province, par l'entremise de la Société de logement de l'Ontario (SDLO), et sont gérés par les commissions locales de logement. Le Groupe du logement social offre constamment conseils et appui au conseil d'administration de la SDLO et aux commissions locales de logement.

Au cours des dernières années, en raison de l'importance croissante du logement à but non lucratif, le Groupe du logement social a joué un rôle primordial en encourageant et en aidant les organismes communautaires à construire et à gérer des logements, au moyen d'une gamme de programmes à but non lucratif.

Il existe trois catégories d'organismes de logement à but non lucratif : les organismes à but non lucratif municipaux, créés et administrés par les sociétés de logement à but non lucratif municipales, les organismes à but non lucratif privés, administrés par des groupes communautaires comme les clubs philanthropiques et les organismes religieux, et les coopératives à but non lucratif, administrées par des organismes coopératifs de logement.

Les objectifs clés du Groupe du logement social sont de s'assurer que les logements sont bien gérés, sûrs et en bon état et de veiller à la qualité de vie des locataires dans les ensembles de logements sociaux, tant pour les logements publics que pour ceux à but non lucratif.

Les six bureaux régionaux du Groupe, désignés sous le nom de bureaux régionaux des programmes de logement (BRPL), offrent également un certain nombre de programmes relatifs au marché résidentiel auxquels participent le secteur privé et les particuliers propriétaires d'habitations. Parmi ces programmes, citons le Programme de conversion en logements locatifs, le Programme de rénovation des logements de l'Ontario pour les personnes handicapées et le Programme de remise en état des petits immeubles.

Direction des programmes de logement social

Cette direction élabore et évalue les politiques et les programmes portant sur le logement social, notamment les nouvelles initiatives en faveur du logement public administrées par la Société de logement de l'Ontario, le logement à but non lucratif, dont le logement à but non lucratif privé et municipal, le logement coopératif et d'autres programmes de logement connexes.

La Direction tient en permanence des discussions et des négociations avec le gouvernement fédéral sur les questions relatives au logement. Le personnel employé dans le cadre des programmes de logement social assure également la liaison avec les organismes à but non lucratif, les commissions locales de logement, les organismes de services sociaux et les autres ministères afin de veiller à l'élaboration de programmes et de politiques efficaces.

Au cours de l'exercice, la Direction a notamment :

- coordonné la stratégie du ministère sur le programme de logement fédéral-provincial, notamment en présentant des arguments à l'appui des politiques du gouvernement de l'Ontario lors de l'étude fédérale-provinciale-territoriale sur les allocations fédérales au logement;
- élaboré une politique et organisé des cours de formation du personnel afin de mettre en oeuvre la réforme des échelles de loyer des logements publics et des logements à but non lucratif. La Direction a travaillé de concert avec le ministère des Services sociaux et communautaires pour faire en sorte que les bénéficiaires de l'aide sociale vivant dans un logement social soient financièrement encouragés à travailler;
- mis au point des solutions possibles pour améliorer l'accès aux programmes de logements sociaux existants, en effectuant notamment une analyse des besoins des personnes à faible revenu et du système d'enregistrement et de transmission des dossiers;
- agi à titre de contact principal du secteur du logement à but non lucratif et des organismes de défense des intérêts particuliers en ce qui concerne l'élaboration des politiques et les questions d'appui aux différents secteurs, notamment en cofinançant diverses études et consultations avec l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, la Ville de Toronto et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada;
- coordonné un processus stratégique de planification et d'instruction destiné au conseil d'administration de la Société de logement de l'Ontario, notamment en effectuant l'analyse de questions telles que l'intégration et l'admissibilité de personnes aux revenus variés, la gestion des biens et le remodelage et les futurs modèles organisationnels de gestion des logements;
- représenté le ministère dans le cadre d'initiatives visant à combattre le problème des sans-abri. Cette activité a compris l'évaluation de l'accès aux comités de logement permanent et au programme de fonds d'accès, et la collaboration au projet innovateur de logement "StreetCity" de Toronto destiné aux hommes et aux femmes sans-abri.

Activités régionales de logement

Cette direction est chargée de la prestation et de l'administration des programmes de logement social et des programmes de logement comportant la participation du secteur privé. Ses six bureaux régionaux des programmes de logement répartis dans tout l'Ontario fournissent un appui technique, financier et administratif aux 56 commissions locales de logement chargées de la gestion quotidienne des logements de la Société de logement de l'Ontario.

Au cours de l'exercice, la Direction des activités régionales a notamment :

- alloué quelque 14 000 logements à des organismes municipaux, à des organismes privés à but non lucratif et à des coopératives par l'entremise de différents programmes. Environ 6 000 de ces logements ont été alloués dans le cadre de programmes fédéraux-provinciaux tandis que le reste l'a été dans le cadre du programme provincial MAISONS...POUR DE BON;
- octroyé des subventions à 11 organismes à but non lucratif pour les aider à créer et à administrer des logements;
- attribué 83 logements dans le cadre du Programme de construction de logements permanents pour les sans-abri qui offre un logement permanent aux personnes qui devaient jusque-là compter sur des abris temporaires;
- approuvé des prêts pour améliorer plus de 3 500 logements locatifs dans le cadre du Programme de remise en état des petits immeubles qui a été élargi pour comprendre les maisons de chambres;
- accordé des prêts dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs afin de créer 2 000 logements privés additionnels à loyer modique;
- supervisé le Programme de rénovation des logements de l'Ontario dans le cadre duquel 2 100 propriétaires ont pu rénover leurs maisons pour les rendre conformes aux normes municipales. Plus de 1 000 propriétaires ont reçu une aide financière dans le cadre du Programme de rénovation des logements pour les personnes handicapées afin de rendre leur logement plus accessible pour un membre de la famille souffrant d'un handicap;
- suivi l'évolution de l'économie et du marché résidentiel et identifié les stratégies opérationnelles pouvant améliorer l'accès aux logements abordables;
- administré les garanties des prêts accordés pour l'achat de terrains et géré le programme d'hypothèques offert dans le cadre du Programme MAISONS...POUR DE BON de la SDLO.

Direction des services d'aide aux locataires

La Direction des services d'aide aux locataires favorise et appuie les initiatives visant à améliorer la qualité de vie des personnes vivant dans les ensembles d'habitation de la SDLO ou dans des logements à but non lucratif, ainsi que la gamme de services de soutien qui leur est offerte.

À cette fin, la Direction collabore avec le personnel des commissions locales de logement, les autres ministères, les fournisseurs de services et les associations de locataires de logements sociaux.

Au cours de l'exercice, la Direction a notamment :

- tenu des consultations et ateliers dans toute la province afin d'appuyer la politique de priorité de la SDLO concernant les femmes victimes d'agression. Cette politique a également été révisée afin d'y inclure les victimes de violence psychologique;
- créé des programmes pilotes d'alphabétisation à l'intention des familles dans cinq ensembles de logements sociaux;
- élaboré un groupe de travail afin de traiter des questions relatives au logement des personnes souffrant de troubles mentaux;
- élaboré, en collaboration avec le ministère des Services sociaux et communautaires, des directives sur la prestation de services de soutien lorsque des logements sont offerts à des personnes à la santé fragile ou des personnes âgées;
- réalisé trois projets pilotes en collaboration avec le ministère des Services sociaux et communautaires pour offrir des services de garderie dans les logements à but non lucratif;
- continué d'élaborer une stratégie globale de lutte contre la drogue qui s'attaque au problème de la violence et de l'usage de drogues illégales dans certains quartiers de la SDLO;
- octroyé des bourses de la SDLO à 80 étudiants;
- poursuivi l'élaboration d'un plan de formation du personnel dans le domaine des droits de la personne et des relations raciales et ethniques.

Direction de l'appui technique

La Direction fait part des normes et des directives sur le plan de l'architecture, du génie et de l'évaluation aux bureaux régionaux des programmes de logement du ministère, aux commissions locales de logement du ministère et aux organismes de logement à but non lucratif.

Elle offre au conseil d'administration de la SDLO, au ministre et aux cadres supérieurs des conseils sur tous les aspects de l'entretien et de la construction des ensembles d'habitation.

Au cours de l'exercice, la Direction a notamment :

- terminé un examen approfondi des manuels et normes techniques utilisés pour la conception et la construction en 1989 de logements destinés aux familles et aux personnes âgées;
- achevé l'évaluation des matériaux de revêtement extérieur à base de ciment et présenté un rapport à ce sujet;
- lancé un programme à long terme visant à remplacer les systèmes électromécaniques des régulateurs d'ascenseurs par des microprocesseurs. Ce remplacement permettra d'améliorer le rendement opérationnel et le délai de réponse en cas d'arrêt d'un ascenseur;
- recommandé ou lancé des études d'ingénierie ayant pour but d'étudier la qualité de l'air, de réduire les coûts et la consommation d'énergie, et d'évaluer des méthodes d'amélioration de l'éclairage dans les immeubles de la SDLO où résident des personnes âgées. D'autres études ont permis d'évaluer les techniques de réparation des garages souterrains et d'examiner les problèmes généraux causés par les dalles de balcon;
- donné des cours au personnel des BRPL et des commissions locales de logement sur des questions relatives à la sécurité telles que les lésions du dos et les matières dangereuses utilisées au travail.

Société de logement de l'Ontario

À la fin de l'exercice, la Société avait un portefeuille de 84 404 logements, administré par un réseau de 56 commissions locales de logement réparties dans toute la province.

Les commissions de logement administrent également le Programme de supplément au loyer, auquel étaient assujettis 16 000 logements à la fin de l'exercice. Ces logements abritent des locataires à faible revenu dans des immeubles appartenant à des locateurs du secteur privé, ce qui permet l'intégration de ces locataires à la collectivité.

Environ 250 000 personnes reçoivent de l'aide par l'entremise de la SDLO. Tous les ménages paient un loyer fondé sur leur revenu, et non sur les dimensions ou le type de logement qu'ils occupent.

Au 31 décembre 1989, la liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer indexé sur le revenu comprenait 41 460 demandes. De ce nombre, 20 649 provenaient de familles, 11 882 de personnes âgées et 8 929 d'adultes handicapés.

Ontario

Office of the Chairman
Bureau du président

Ministry of Housing
Ministère du Logement

Ontario Housing Corporation
Société de logement de l'Ontario

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE JOHN SWEENEY
MINISTRE DU LOGEMENT

MONSIEUR,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1989.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil,

John P. Gerretsen

Rapport du président du conseil d'administration

Conseil d'administration *(au 31 décembre 1989)*
Président :
D. Greenspan, *au 15 février 1989*
J. Gerretsen, *du 24 juillet 1989*
Vice-président :
T.E. Casey
Directeurs :

Wm. Baldwin	**E. Carragher**
K. Gopie	**F. Hanisch**
G. Simms	**M. Wall**
T. Varone	**C. Beigie**
J. Springer	

L'année 1989 marquait le 25e anniversaire de la Société de logement de l'Ontario (SDLO). Les importantes réalisations de la Société au cours de la dernière année et les nouvelles initiatives qui ont été prises nous donnaient de bonnes raisons de fêter cela.

Les ateliers annuels sur les politiques offerts aux membres des commissions locales de logement ont été combinés avec les activités de commémoration du 25e anniversaire. Ces activités, dont le thème était "Fêtons ensemble", ont compris une rétrospective de la SDLO, ainsi que des ateliers sur la technologie, le travail d'équipe, la qualité de la vie communautaire, les stratégies d'amélioration de la gestion et les relations entre les commissions locales de logement et les organismes de logement à but non lucratif.

De nombreuses commissions locales de logement se sont jointes aux activités de commémoration du 25e anniversaire. Le personnel et les locataires de nombre des commissions locales de logement ont participé à des pique-niques, des défilés, des foires et d'autres événements spéciaux et activités de promotion.

Somme toute, les réalisations de la Société au cours de cette année anniversaire nous ont rappelé les points forts des collectivités que sert la Société de logement de l'Ontario, nos traditions et les défis que nous aurons à relever.

Au cours de l'exercice, le conseil d'administration de la Société de logement de l'Ontario a pris d'importantes initiatives.

En juin 1989, on a annoncé un plan d'amélioration et d'expansion du quartier Moss Park de la communauté urbaine de Toronto grâce à une association entre la Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto (CLCUT) et deux organismes communautaires à but non lucratif. On a d'ailleurs commencé à consulter les locataires et les membres de la collectivité à ce sujet. Le projet Moss Park, qui pourra servir de modèle à d'autres initiatives futures du même genre, répond au besoin de moderniser les immeubles existants, d'améliorer la sécurité des occupants en réaménageant les lieux et de tirer le meilleur parti possible de ce réaménagement dans l'intérêt public.

Le conseil d'administration a approuvé les réformes des politiques de détermination des loyers indexés sur le revenu visant à supprimer les facteurs de dissuasion qui défavorisaient les locataires ayant un emploi. Avant cette année, ces politiques ne prenaient pas en considération les dépenses additionnelles nécessaires pour obtenir et garder un emploi comme, par exemple, les frais de garde d'enfants. Ces réformes allaient dans le même sens que celles prévues pour le système d'aide sociale de l'Ontario. Ces changements avaient également pour but de faire en sorte qu'un pourcentage plus juste des gains des enfants des locataires qui travaillent soit inclus dans le calcul du loyer.

Dans le domaine des services de soutien aux locataires, le conseil d'administration a approuvé la continuation et l'expansion du Programme de bourses en octroyant des bourses de 1 000 $, à raison de 500 $ par an, à 80 élèves qui terminent leurs études secondaires.

Une évaluation du "Breakfast Club Program" de la CLCUT a eu lieu, à la suite de laquelle il a été recommandé de le poursuivre. Le conseil a approuvé un financement intérimaire pour ce programme, ainsi que pour cinq programmes "Moms and Tots".

Cinq programmes pilotes d'alphabétisation destinés aux familles ont été mis en oeuvre dans cinq ensembles de logements sociaux.

Une équipe d'experts-conseils a été chargée d'entreprendre une évaluation préliminaire des besoins et d'élaborer et de donner un cours de formation complet sur les droits de la personne et les relations raciales et ethniques aux membres du conseil et au personnel des commissions locales de logement.

Les nouvelles directives de la politique de priorité concernant les femmes victimes d'agression ont été approuvées. La nouvelle politique prévoit le placement prioritaire des victimes de violence psychologique.

Les commissions locales de logement ont entrepris d'importants changements. Dans le sud-ouest de la province, la Commission de logement de Sarnia a fusionné avec la Commission de logement du comté de Lambton afin d'offrir le même service à toutes les collectivités de la région. Dans l'est de la province, les commissions de logement de Smiths Falls et du comté de Lanark ont fait de même.

La Société a réalisé d'importantes économies en achetant directement le gaz naturel utilisé pour les ensembles d'habitation qu'elle possède en Ontario.

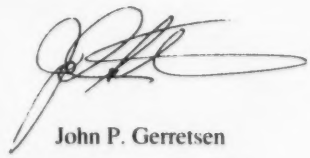
Un nouveau système de sécurité a été proposé pour la CLCUT. Non seulement ce système aiderait cette dernière à mieux planifier et contrôler l'utilisation des ressources de sécurité, mais il permettrait également aux chefs de district et gérants d'immeuble de disposer d'un plus grand choix de solutions lorsqu'ils ont à protéger la sécurité des occupants.

Au cours de l'exercice, Joseph Springer est devenu membre du conseil d'administration alors que Kamela-Jean Gopie, Fay Hanisch et Glenda Simms ont démissionné.

Je suis devenu président du conseil d'administration de la Société de logement de l'Ontario en juillet 1989, après le départ de l'ancien président, M. David B. Greenspan. Pendant les trois années qu'a duré son mandat, des progrès considérables ont été faits dans le domaine de l'accès aux logements de la SDLO pour différents types de ménages, notamment les célibataires, les personnes ayant des besoins spéciaux et les couples sans enfants. On a également vu avancer les questions relatives à la qualité de vie des habitants des collectivités de la SDLO.

Au cours de l'exercice, une étude stratégique du mandat, des priorités et de la vision du conseil a été lancée. Elle a examiné le rôle de la Société de logement de l'Ontario envers ses locataires et les collectivités où ils demeurent. Le conseil continue de se pencher tant sur la question de la conception, de l'exploitation et de l'état des immeubles de la SDLO, que sur celles de la sécurité, de la dignité et du bien-être socio-économique de leurs habitants.

Le président,



John P. Gerretsen

Bilan au 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Placements immobiliers (note 3)	1 281 001	1 292 500
Hypothèques et prêts (note 4)	41 992	36 382
Sommes à recevoir du trésorier de l'Ontario	106 859	82 027
Comptes à recevoir	2 170	1 780
	1 432 022	1 412 689
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	319 670	
	1 751 692	1 412 689
Passif		
Dettes à long terme (note 6)		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 118 609	1 128 524
Autres	19 974	20 115
	1 138 583	1 148 639
Comptes et charges à payer (note 7)	92 443	71 155
Emprunts bancaires	4 502	875
	1 235 528	1 220 669
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	319 670	
Fonds propres		
Surplus d'apport (note 8)	196 494	192 020
	1 751 692	1 412 689

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration :

Vice-président

Directeur général

Trésorier

État des résultats d'exploitation pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1989

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Exploitation des logements		
Logements subventionnés (note 9)		
Revenus locatifs	241 486	231 571
Dépenses		
▪ Frais d'exploitation des propriétés	358 342	327 134
▪ Subventions tenant lieu d'impôt aux municipalités	95 369	86 483
▪ Amortissement (remboursement du capital et des intérêts)	115 058	115 089
	568 769	528 706
Perte au titre des logements subventionnés	327 283	297 135
Supplément au loyer (note 10)	85 705	73 440
	412 988	370 575
Moins : participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	207 300	188 595
	205 688	181 980
Contributions provinciales aux logements municipaux (note 11)	21 581	19 533
Logements pour les ruraux et les autochtones (note 12)	4 194	3 908
Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts)	(18 173)	(17 514)
Part provinciale des pertes d'exploitation des logements	213 290	187 907
Fonds fournis par le trésorier de l'Ontario	213 290	187 907

Voir les notes afférentes aux états financiers.

1. Principales conventions comptables

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

- La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.

- Les fonds fournis par le trésorier de l'Ontario ne sont pas remboursables, et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais d'exploitation des projets, les frais d'amortissement pertinents (remboursement du capital et des intérêts) sont répartis et figurent dans la perte au titre des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par un crédit au recouvrement des frais d'amortissement dans l'état des résultats d'exploitation.

- Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.

- Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charge pour l'année de leur acquisition.

2. Autoassurance

La Société s'est fixé comme ligne de conduite, d'assurer elle-même les propriétés provinciales et fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par l'incendie, l'eau et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

3. Placements immobiliers

Les placements immobiliers de la Société sont les suivants :

	1989	**1988**
	(en milliers de dollars)	
a) Logements provinciaux	1 199 205	1 209 715
b) Logements fédéraux-provinciaux	15 481	15 806
c) Logements pour étudiants sur des terrains loués	60 981	61 553
d) Autres	5 334	5 426
	1 281 001	1 292 500

3a) Logements provinciaux

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Coût	1 319 469	1 319 538
Moins : montant cumulé des amortissements	120 264	109 823
Valeur comptable nette	1 199 205	1 209 715

3b) Logements fédéraux-provinciaux

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario, amortie sur une période maximale de 50 ans.

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Coût	20 753	20 753
Moins : montant cumulé des amortissements	5 272	4 947
Valeur comptable nette	15 481	15 806

3c) Logements pour étudiants sur des terrains loués

Ces placements représentent les coûts des bâtiments situés sur des terrains loués par 11 collèges et universités, qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation.

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Coût	67 873	67 890
Moins : part des établissements d'enseignement	6 892	6 337
Valeur comptable nette	60 981	61 553

3d) Autres	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
▪ Terrains loués (prix coûtant)	2 308	2 308
▪ Projets en cours (prix coûtant)	1 086	1 078
▪ Réserves foncières (la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur estimée du marché)	1 940	2 040
	5 334	5 426

4. Hypothèques et prêts

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Programme de logement pour les ruraux et les autochtones (voir note 12)	38 778	33 138
Autres	3 214	3 244
	41 992	36 382

5. Fonds pour le logement à but non lucratif

La Société contracte des emprunts à long terme ne dépassant pas 3,1 milliards de dollars sur une période de cinq ans auprès du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada en émettant des obligations non garanties. Les fonds empruntés sont prêtés à des organismes de logement à but non lucratif, des universités et des collèges pour qu'ils puissent construire, acquérir ou louer des logements dans le cadre du programme MAISONS POUR DE BON et de programmes de création de résidences pour étudiants. Tous les fonds reçus qui ne sont pas déboursés sont investis sous forme de placements rapportant des revenus à court terme ou de titres négociables. Au 31 décembre 1989, le Fonds pour le logement à but non lucratif comprenait ce qui suit :

	(en milliers de dollars)
Actif	
Placements à court terme	211 620
Avances et hypothèques	
▪ Organismes de logement à but non lucratif	96 569
▪ Collèges et universités	9 994
Intérêts hypothécaires à recevoir	1 487
	319 670
Passif et solde	
Obligations non garanties du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada	310 439
Intérêts à payer	6 950
Solde	2 281
	319 670

Les emprunts contractés auprès du Régime de pensions du Canada sont remboursables sur une période de 20 ans à compter de la date d'émission des obligations non garanties. Les intérêts sont payables tous les six mois et varient selon les obligations non garanties, dont le taux va de 9,15 % à 10,31 %, la moyenne pondérée se situant à 9,60 %.

Les hypothèques consenties aux organismes de logement à but non lucratif, aux universités et aux collèges sont remboursables sur une période maximale de 20 ans. Les intérêts sont calculés sur une base semestrielle à des taux allant de 9,26 % à 10,31 %, la moyenne pondérée se situant à 9,70 %. Les taux d'intérêt de chaque hypothèque correspondent à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des sommes empruntées auprès du Régime de pensions du Canada qui n'ont pas encore été déboursées le mois où les hypothèques ont été consenties.

Le solde de 2,3 millions de dollars représente la différence entre les intérêts gagnés (11,8 millions de dollars) et les intérêts versés (9,5 millions de dollars) pour la période du 4 avril 1989 au 31 décembre 1989.

6. Dettes à long terme

La Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes, et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans.

Les intérêts à verser ont des taux variés, selon les ententes, de 4,25 % à 14,65 %, la moyenne pondérée se situant à 8,19 %.

Bien que la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sur toute la durée des projets sont considérés comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement (capital et intérêts) le reste étant à la charge de la Société.

Le calendrier de remboursement du capital s'établit comme suit :

	(en milliers de dollars)
1990	10 719
1991	11 515
1992	12 372
1993	13 295
1994	14 290
Années subséquentes	1 076 392
	1 138 583

7. Comptes et charges à payer

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	33 172	17 006
Autres	59 271	54 149
	92 443	71 155

8. Surplus d'apport

	1989	1988
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	192 020	189 035
Apport de capital reçu de la province	6 772	5 312
Amortissement (du capital)	(2 298)	(2 327)
Solde en fin d'exercice	196 494	192 020

9. Logements subventionnés

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs (en propriété exclusive ou en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement) et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. Supplément au loyer

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locatifs et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La Société couvre la différence entre le loyer garanti au locateur et le loyer payé par le locataire. Les coûts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

11. Contributions provinciales aux logements municipaux

La Société a contribué 21,6 millions de dollars (19,5 millions de dollars en 1988) à la société *The Metropolitan Toronto Housing Company Limited* au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

12. Logements pour les ruraux et les autochtones

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles en régions rurales d'accéder à la propriété en bénéficiant de subsides. Les remboursements hypothécaires sont indexés sur le revenu des propriétaires. Les dépenses représentent la part des subsides accordés par la Société.

13. Régime de retraite

La Société accorde des allocations de retraite à presque tous les employés permanents de la Couronne qui travaillent dans les administrations locales du logement par le moyen de la Caisse de retraite des fonctionnaires et du Fonds d'indexation des pensions de retraite établis par l'Ontario. Cette année, la Société y a contribué un montant de 3,8 millions de dollars (3,6 millions de dollars en 1988). Ce montant représente l'engagement total de la Société et fait partie de l'exploitation des logements - logements subventionnés et Supplément au loyer - dans l'État des résultats d'exploitation.

14. Services de soutien administratif

Le ministère du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais pour ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais des services de soutien administratif pour l'exploitation des logements - logements subventionnés et Supplément au loyer - se sont chiffrés à 20,9 millions de dollars (21,4 millions de dollars en 1988).

15. Accords d'allocation de prêts

La Société a signé des accords d'allocation de prêts avec des prêteurs approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour aider les sociétés de logement à but non lucratif à acquérir des terrains qui seront utilisés dans des projets de logement social. La province de l'Ontario a autorisé la Société à conclure ces accords à la condition que le montant total des garanties en circulation ne dépasse à aucun moment 100 millions de dollars. Au 31 décembre 1989, l'engagement total de la Société s'élevait à 77,5 millions de dollars.

16. Conventions d'assurance des prêts

La Société a signé des conventions d'assurance des prêts avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) relativement à divers projets réalisés en vertu du Programme de logement à but non lucratif administré par le ministère du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification de logements. Bien que la SCHL assure de tels prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement. Au 31 décembre 1989, aucun paiement n'était en souffrance aux termes de ces conventions.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2
(416) 974-9866 Facsimile (416) 324-7012

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866 Télécopieur (416) 324-7012

À la Société de logement de l'Ontario
et au ministre du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1989 ainsi que l'état des résultats d'exploitation de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1989, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux conventions comptables décrites à la note 1 afférente aux états financiers, et appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur provincial,

D.F. Archer

D.F. Archer, F.C.A.

Toronto (Ontario)
Le 4 mai 1990